



REAL

Stationsparken 35, 2. 4, 2600 Glostrup

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	111
Kontant	4.445.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.954	Altan	Ja
Byggeår	2020	Energimærke	A2015

Sagsnr. **223L8600**

RealMæglerne Hallberg A/S

Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup / Tlf. +45 43430304 / www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Stationsparken 35, 2. 4, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.445.000

Sagsnr.: 223L8600
Ejerudgift/md.: kr. 3.954

Dato: 05.10.2026



Flot 4-værelses lejlighed med køkken-alrum, walk-in og overdækket altan

Velkommen til en indbydende 4-værelses lejlighed i en nyere og velholdt bebyggelse centralt i Glostrup. Her får du en attraktiv beliggenhed med kort afstand til både stationen, indkøb, Glostrup Shoppingcenter, institutioner og byens øvrige tilbud.

Boligen byder på et lyst og rummeligt køkken-alrum, der fungerer som et naturligt samlingspunkt med god plads til både spisebord og opholdsafdeling. Herfra er der direkte adgang til den store overdækkede altan, hvor udelivet kan nydes i både sol og læ.

Lejligheden er veldisponeret med tre gode soveværelser, som giver plads til hele familien. I voksenafdelingen finder du et soveværelse med eget walk-in closet, der giver gode opbevaringsmuligheder og ekstra komfort. Hertil kommer et stort og praktisk badeværelse med både vaskemaskine og tørretumbler.

Boligen fremstår pæn, velholdt og indflytningsklar, så du kan flytte direkte ind uden de store projekter.

Der er mulighed for at tilkøbe en parkeringsplads for 250.000 kr. eller to parkeringspladser for samlet 450.000 kr. i ejendommens overdækkede og aflåste parkeringskælder. Herfra er der elevator direkte op til lejligheden. Til boligen hører desuden et depotrum, som giver gode muligheder for ekstra opbevaring.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Vincent Kirk Christensen

Adresse: Stationsparken 35, 2. 4, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.445.000

Sagsnr.: 223L8600
Ejerudgift/md.: kr. 3.954

Dato: 05.10.2026



Køkken



Spisestue



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

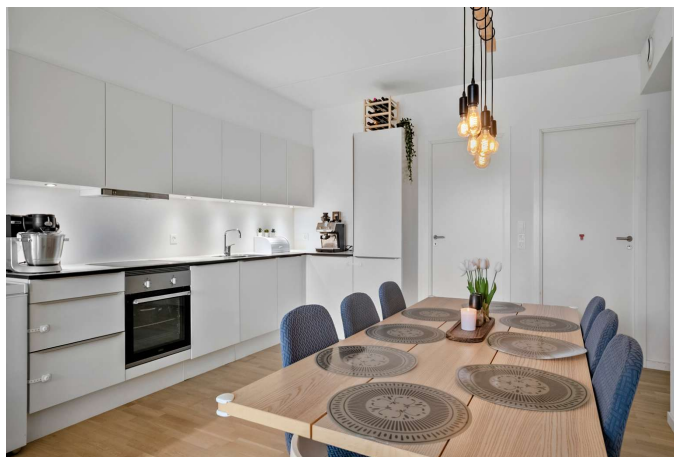
Adresse: Stationsparken 35, 2. 4, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.445.000

Sagsnr.: 223L8600
Ejerudgift/md.: kr. 3.954

Dato: 05.10.2026



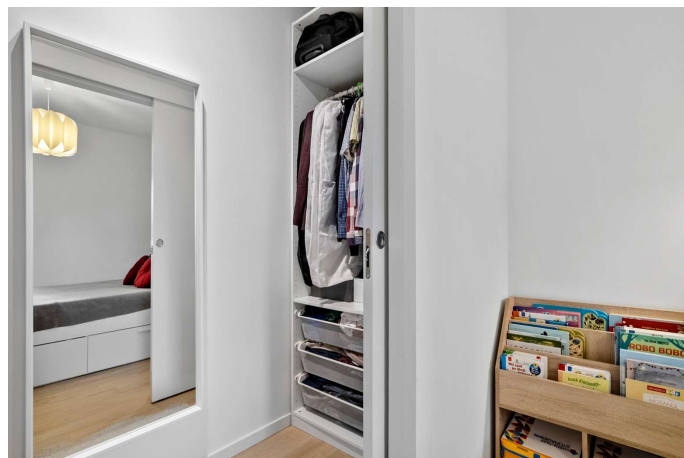
Køkken



Spisestue



Spisestue



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Stationsparken 35, 2. 4, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.445.000

Sagsnr.: 223L8600
Ejerudgift/md.: kr. 3.954

Dato: 05.10.2026



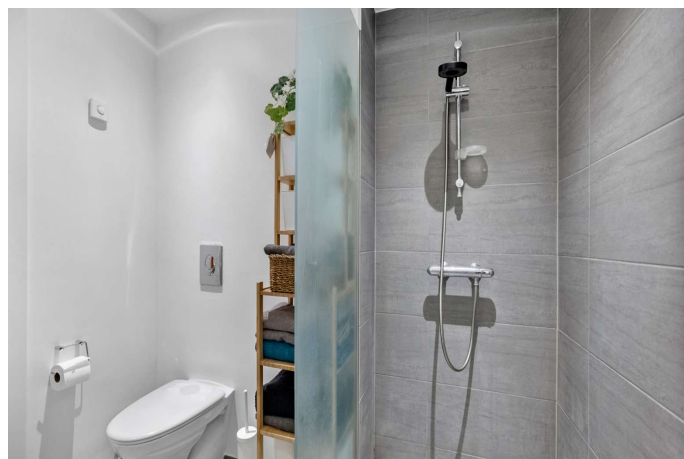
Kontor



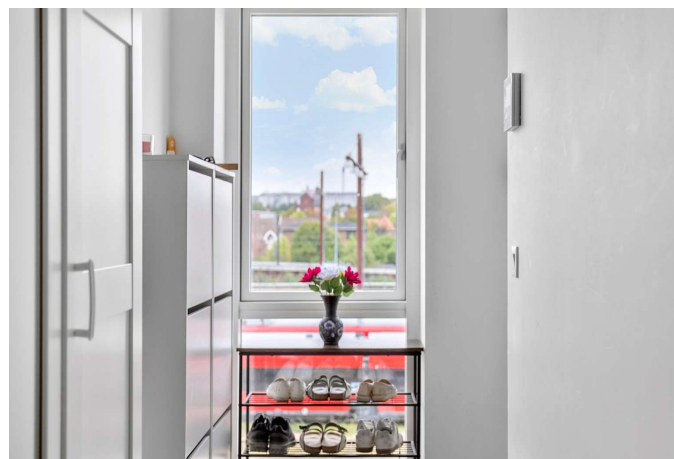
Børneværelse



Badeværelse



Badeværelse



Værelse

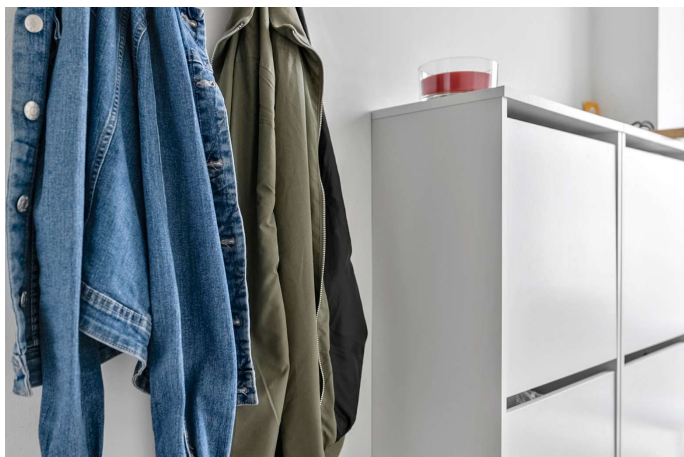


Værelse

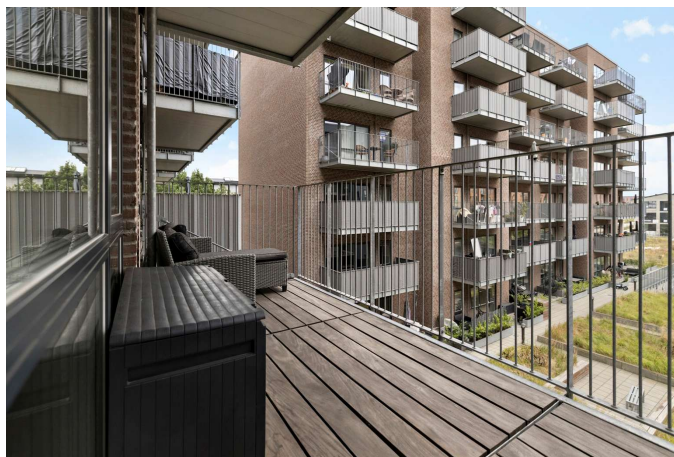
Adresse: Stationsparken 35, 2. 4, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.445.000

Sagsnr.: 223L8600
Ejerudgift/md.: kr. 3.954

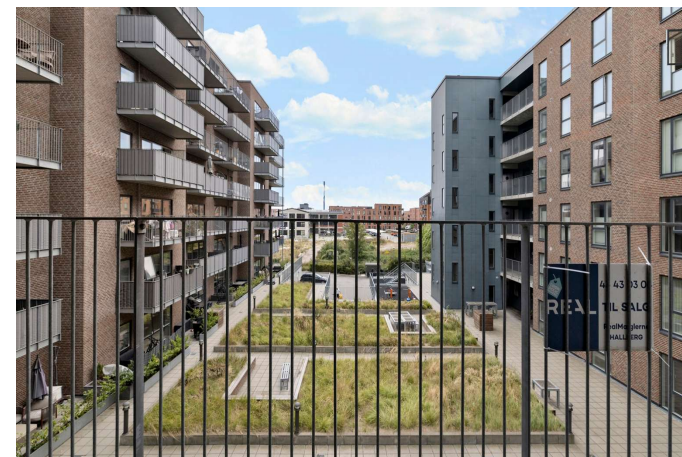
Dato: 05.10.2026



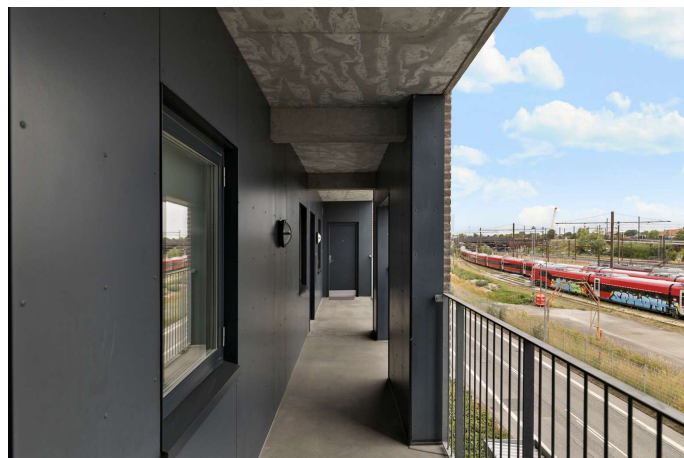
Værelse



Ejendommen



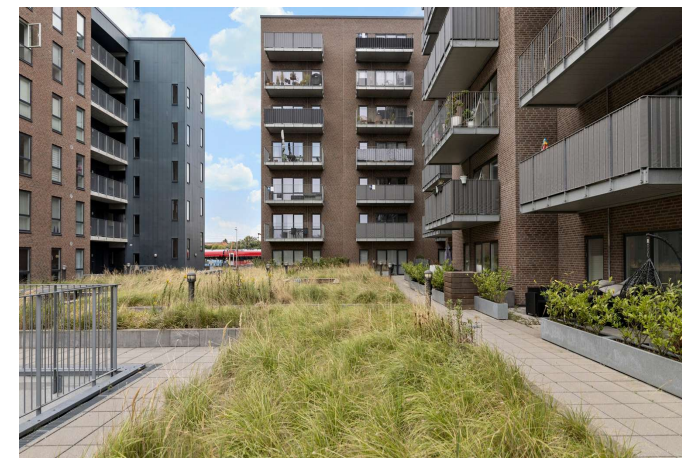
Område



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

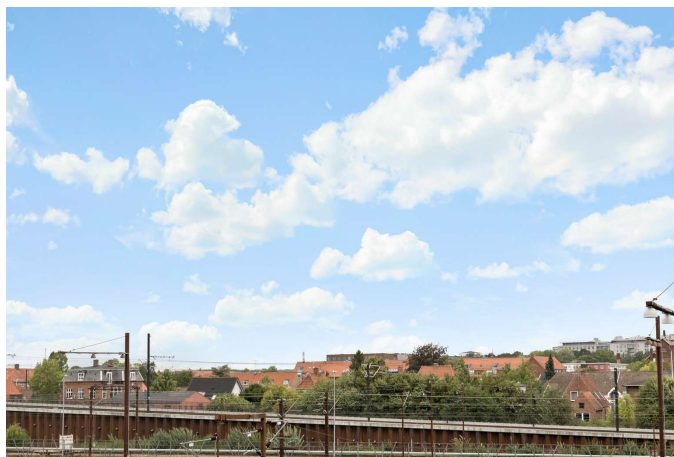
Adresse: Stationsparken 35, 2. 4, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.445.000

Sagsnr.: 223L8600
Ejerudgift/md.: kr. 3.954

Dato: 05.10.2026



Område

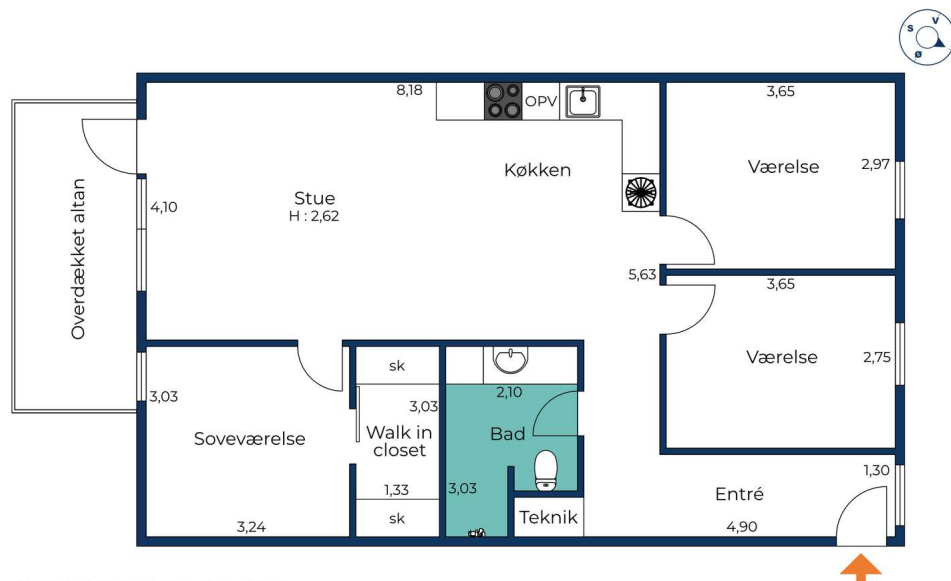


Område

Adresse: Stationsparken 35, 2. 4, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.445.000

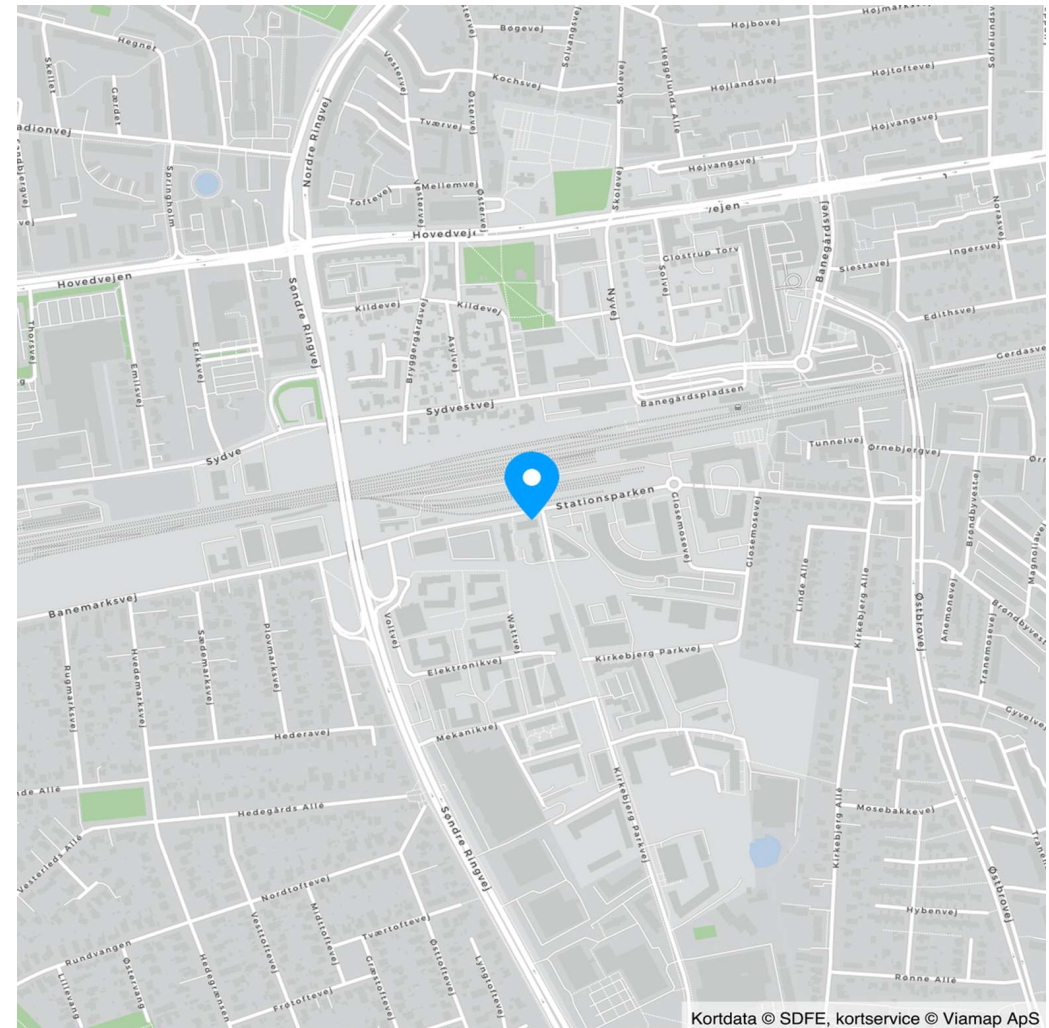
Sagsnr.: 223L8600
Ejerudgift/md.: kr. 3.954

Dato: 05.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Stationsparken 35, 2. 4, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.445.000

Sagsnr.: 223L8600
Ejerudgift/md.: kr. 3.954

Dato: 05.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Glostrup
Matr.nr.:	7ba Glostrup By, Glostrup
BFE-nr.:	100237952
Ejerl. Nr.:	57
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.550.000
Grundværdi:	1.654.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.840.000
Grundlag for grundskyld:	1.323.200

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	101 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	101 m ²
BBR-boligareal:	111 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Ovn (Zanussi), Kogeplade (Zanussi), Emhætte (ukendt), Køle/fryseskab (Zanussi), Opvaskemaskine (Electrolux), Vaskemaskine (Electrolux, Combi vask/tørre)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Stationsparken 35, 2. 4, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.445.000

Sagsnr.: 223L8600
Ejerudgift/md.: kr. 3.954

Dato: 05.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Willis
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.729 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler aconto vand kr. 5.760 pr. år.
Sælger betaler aconto varme kr. 7.380 pr. år.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2015



Adresse: Stationsparken 35, 2. 4, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.445.000

Sagsnr.: 223L8600
Ejerudgift/md.: kr. 3.954

Dato: 05.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	14.484	Kontantpris	kr. 4.445.000
Grundskyld	kr.	8.601	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 28.550
Rottebekæmpelse	kr.	354	Ejerskiftegebyr til ejerforeningen , anslået	kr. 2.825
Fællesudgifter	kr.	20.123	I alt	kr. 4.476.375
Fællesudgift til depotrum	kr.	245	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgi- vere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Fællesudgift til P-plads	kr.	3.640		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 47.447		

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.059 md. / 300.711 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.275 md. / 243.303 år v/25,40 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 16.09.2026

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.01.2026 - 30.06.2026 **Forbehold:** Standardfinansieringen i nærværende salgsoptstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til foreningen.

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

AL Sydbank



Adresse: Stationsparken 35, 2. 4, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.445.000

Sagsnr.: 223L8600
Ejerudgift/md.: kr. 3.954

Dato: 05.10.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 21: hovedstol kr. 2.250.000
Nr. 22: hovedstol kr. 528.000
Nr. 24: hovedstol kr. 199.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: Kirkebjerg park house

Eksisterende sikkerhed: Kr. 50.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 82 / 10000

Tinglyst: 82 / 10000

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Servitutter

- Nr. 1: 27.05.1846 - Dok om vejret mv -
- Nr. 2: 03.12.1890 - Dok om vejret mv -
- Nr. 3: 10.12.1890 - Dok om vejret mv (5E784) -
- Nr. 4: 16.11.1898 - Dok om 2 overkørsler (50985) -
- Nr. 5: 14.02.1900 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv (5Q255) -
- Nr. 6: 04.12.1918 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv (603482) -
- Nr. 7: 02.04.1919 - Dok om sidespor fra jernbanen 6P965) -
- Nr. 8: 11.06.1919 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv -
- Nr. 9: 23.03.1920 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv (6S2078) -
- Nr. 10: 04.03.1924 - Dok om sidespor fra Glostrup station
- Nr. 11: 07.12.1938 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejret mv
- Nr. 12: 07.07.1948 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv samt brønde mm
- Nr. 13: 16.01.1952 - Dok om pakhus brandforsikring vedligeholdelse luftbro sporanlæg mm
- Nr. 14: 27.04.1955 - Dok om transformerstation mv, Ikke til hinder for prioritering 9_Q_343
- Nr. 15: 15.03.1956 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 9_Q_343
- Nr. 16: 21.08.1961 - anm byrder, anm hæftelser Dok om overkørsel mm
- Nr. 17: 04.09.1992 - Dok om opførelse af hal 9_Q_343

- Nr. 18: 29.11.2012 - Deklaration om tilslutningspligt
- Nr. 19: 25.01.2019 - Deklaration for transformerstation på højst 5m2 og kabler
- Nr. 23: 17.11.2023 - VEDTÆGTER for Ejerforeningen Kirkebjerg Park House

Planer

Kommuneplan GC06 - Det gamle pakhus m.v.

Lokalplan GL97 - Kirkebjerg Erhvervspark

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificeret - byzone

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forure- net. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er fore- løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms- værdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige be- skatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgø- relsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Husdyr

Det er tilladt at have mindre kæledyr, hvis ikke de er til gene for naboerne, se vedtægter.

Internet

Der er indgået aftale med Fiberby om internet mv.



Adresse: Stationsparken 35, 2. 4, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.445.000

Sagsnr.: 223L8600
Ejerudgift/md.: kr. 3.954

Dato: 05.10.2026

Du skal selv tage kontakt til Fiberby ift. etablering af aftale mv.

Byggeskadeforsikring

På ejendommens ejendomsdatarapport / BBR-meddelelse er der registreret en byggeskadeforsikring.

En byggeskadeforsikrings dækningsområde er byggeskader, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen. Forsikringen løber som udgangspunkt i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet og følger bygningen, uanset at denne skifter ejer i forsikringens løbetid.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser og i følsomt indvindingsområde jf. ejendomsdatarapport.

Udlejning

Udlejning tilladt. Ved udlejning af lejlighed, skal du orientere bestyrelsen om lejeforholdet samt navn og kontaktoplysninger på lejer.

Vær opmærksom på at der opkræves et gebyr for notering af lejer.

Depotrum

Sælger har depotrum nr. 131. Der gøres opmærksom på, at der er udgifter forbundet med at have et depotrum. Disse er medtaget i ejerudgiften.

Parkeringsplads

Sælger har parkeringsplads nr. 52. Der gøres opmærksom på, at der er udgifter forbundet med at have en parkeringsplads. Disse er medtaget i ejerudgiften.

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a dark blue square.

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce

A large, 3D gold-colored number "10" is the central focus. It is surrounded by flowing gold ribbons and small gold confetti pieces, all set against a light gray, textured background.

Tak for 10lliden, Glostrup!

MEST sælgende ejendomsmægler i Glostrup - for 10. år i træk*

*JF. BOLIGSIDEN.DK - FIND MÆGLER I GLOSTRUP BY UDEN PROJEKTSALG

Mød holdet bag dit boligsalg

Bolighandel med ro i maven

Bolighandel er en af livets store beslutninger - en af de beslutninger, der kan virke uoverskuelig og give sommerfugle i maven. Som din mægler med mange års erfaring tager vi din bolighandel meget alvorligt og arbejder ud fra personlige hensyn - vi gør alt for at give dig den bedste oplevelse før, under og efter din bolighandel.