



REAL

Christiansvej 17, 1. mf, 2600 Glostrup

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	71
Kontant	2.795.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.169		
Byggeår/ombygget	1947/1988	Energimærke	D

Sagsnr. **223L8561**

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: Christiansvej 17, 1. mf, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 223L8561
Ejerudgift/md.: kr. 3.169

Dato: 24.09.2026



Lys og indflytningsklar 3-værelses lejlighed

Velkommen til denne fine 3-værelses lejlighed på 71 m², som fremstår lys, indbydende og lige til at flytte ind i. Boligen byder på en rummelig entré med praktisk vaskesøjle, et flot hvidt køkken fra 2016 med grebsfrie fronter og alle hårde hvidevarer samt en skøn opholdsstue med et dejligt lysindfald og hele to små altaner, hvoraf den ene har fri udsigt mod syd. Herudover får du et stort soveværelse, et ekstra værelse samt et flisebadeværelse med bruseniche og terrazzogulv. Gulvene er fornyet i alle rum med undtagelse af badeværelset.

Lejligheden ligger i en velholdt ejendom fra 1946 i røde mursten med rødt tegltag. Ejendommen er løbende vedligeholdt og forbedret, senest med etablering af fjernvarme. Ejerforeningen er velfungerende og byder på lave fællesudgifter samt et hyggeligt gårdmiljø med borde, bænke og mulighed for grill.

Beliggenheden er attraktiv med kort afstand til Glostrup Svømmehal og Fritidscenter, Glostrup Station og bymidten med shopping, caféer m.m. København H nås på ca. 15-17 minutter med S-tog.

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: Christine Bjørn Jensen

Adresse: Christiansvej 17, 1. mf, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 223L8561
Ejerudgift/md.: kr. 3.169

Dato: 24.09.2026



Køkken



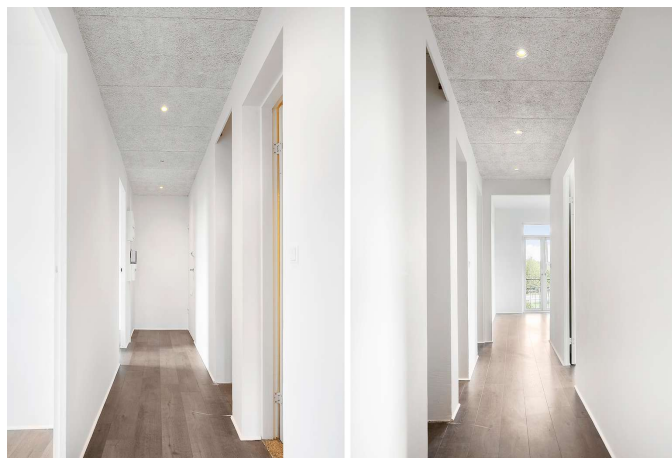
Værelse



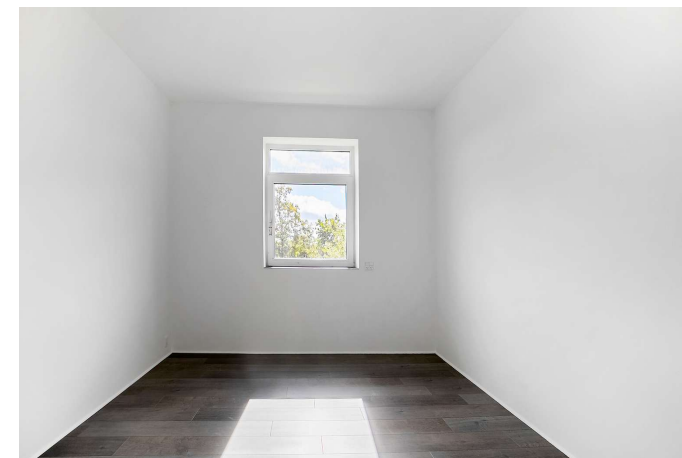
Værelse



Værelse



Område

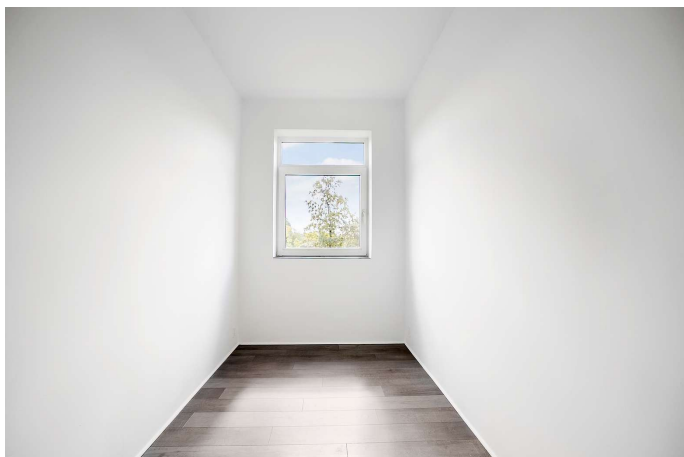


Værelse

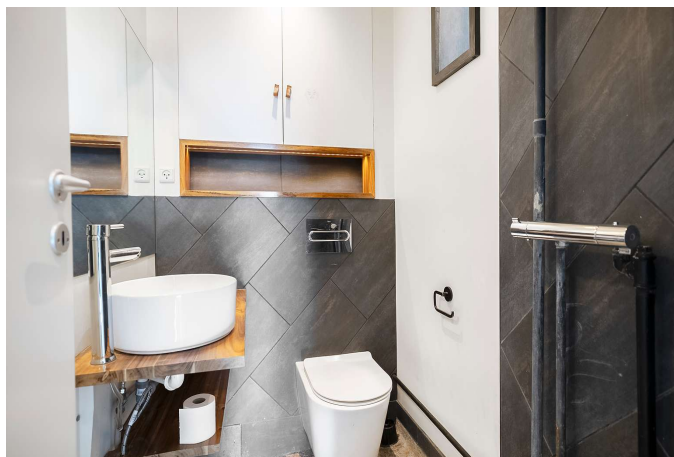
Adresse: Christiansvej 17, 1. mf, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 223L8561
Ejerudgift/md.: kr. 3.169

Dato: 24.09.2026



Værelse



Badeværelse



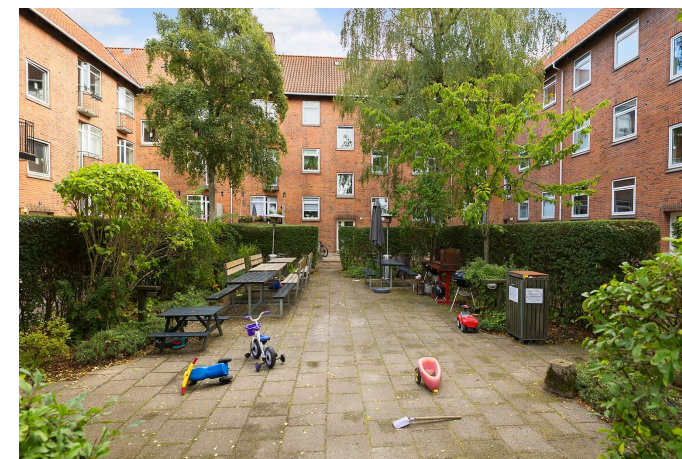
Køkken



Køkken



Område

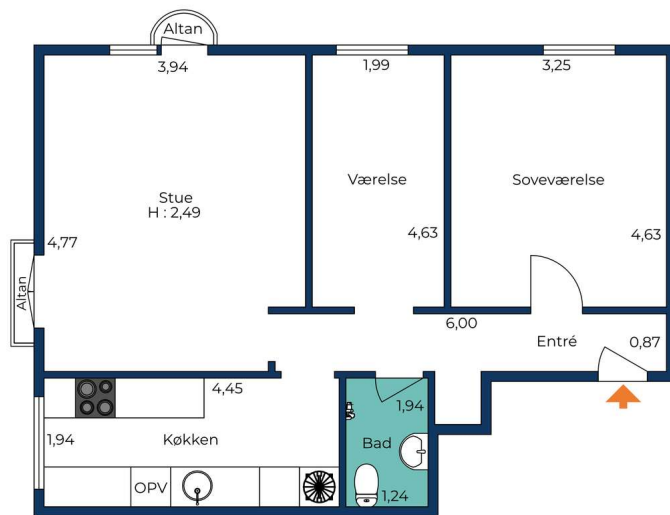


Område

Adresse: Christiansvej 17, 1. mf, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.795.000

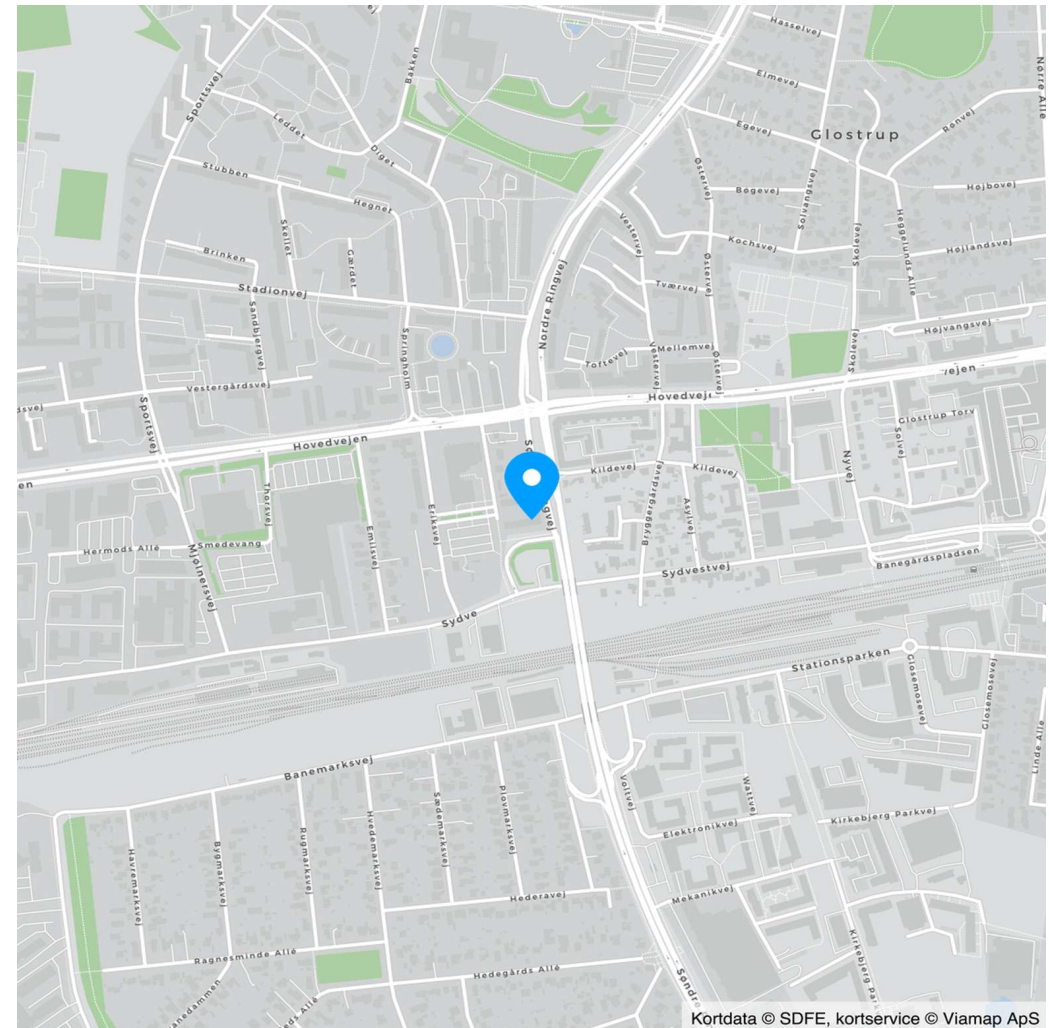
Sagsnr.: 223L8561
Ejerudgift/md.: kr. 3.169

Dato: 24.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Christiansvej 17, 1. mf, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 223L8561
Ejerudgift/md.: kr. 3.169

Dato: 24.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Glostrup
Matr.nr.:	7bl Glostrup By, Glostrup
BFE-nr.:	227247
Ejerl. Nr.:	38
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1947/1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.219.000
Grundværdi:	1.476.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.775.200
Grundlag for grundskyld:	1.180.800

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	67 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	67 m ²
BBR-boligareal:	71 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):

Afventer sælgers oplysninger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Christiansvej 17, 1. mf, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 223L8561
Ejerudgift/md.: kr. 3.169

Dato: 24.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. X p.a.

Vand anslås at være indeholdt i fællesudgifter jf. oplysninger fra andre lejligheder i ejendommen - vi afventer administrators oplysninger mhb. på dette.

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.

Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uved-

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 D



Adresse: Christiansvej 17, 1. mf, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 223L8561
Ejerudgift/md.: kr. 3.169

Dato: 24.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Rottebekæmpelse, anslået
Fællesudgifter, anslået
Grundfond, anslået

kr. 9.054
kr. 7.675
kr. 300
kr. 15.000
kr. 6.000

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået
Ejerskiftegebyr til ejerforeningen , anslået
I alt

kr. 2.795.000
kr. 18.650
kr. 3.650
kr. 3.000
kr. 2.820.300

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.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 38.029

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.800 md. / 189.595 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.782 md. / 153.387 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 kon- verterbart 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 her- under. 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. Gennem- snitsrenten 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 **For- behold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til ejerforeningen.

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

AL Sydbank



Adresse: Christiansvej 17, 1. mf, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 223L8561
Ejerudgift/md.: kr. 3.169

Dato: 24.09.2026

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. 25: hovedstol kr. 1.013.000
Nr. 26: hovedstol kr. 347.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer oplysninger.		24.09.2026

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Birkegården Christiansvej 7-23, 2600 Glostrup
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 67 / 3642
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

afventer ejerlejlighedsskema

Fællesfaciliteter

afventer ejerlejlighedsskema

Servitutter

- Nr. 1: 31.05.2018 - Førnotering
- Nr. 2: 27.05.1846 - Dok om vejret mv Kan hentes på Landsarkivet
- Nr. 3: 03.12.1890 - Dok om vejret mv Kan hentes på Landsarkivet
- Nr. 4: 10.12.1890 - Dok om vejret mv Kan hentes på Landsarkivet
- Nr. 5: 04.07.1894 - Dok om en overkørsel (5H477) Kan hentes på Landsarkivet
- Nr. 6: 13.10.1897 - Dok om vejret mv (5M801) Kan hentes på Landsarkivet
- Nr. 7: 16.11.1898 - Dok om to overkørsler Kan hentes på Landsarkivet
- Nr. 8: 14.02.1900 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Kan hentes på Landsarkivet
- Nr. 9: 02.05.1900 - Dok om 2 overkørsler (5Q542) Kan hentes på Landsarkivet
- Nr. 10: 21.03.1906 - Dok om vejret mv (5Æ350) Kan hentes på Landsarkivet
- Nr. 11: 04.12.1918 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv (6O3482) Kan hentes på Lands-

arkivet

- Nr. 12: 19.02.1919 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv (6N608) Kan hentes på Landsarkivet
- Nr. 13: 11.06.1919 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv (6O1761) Kan hentes på Landsarkivet
- Nr. 14: 07.10.1919 - Dok om vejtilslutning til Roskildevej (6P75) Kan hentes på Landsarkivet
- Nr. 15: 17.02.1920 - Dok om forpl til pålæg af visse nærmere bestemte servitutter (6R1713) Kan hentes på Landsarkivet
- Nr. 16: 24.07.1923 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv for den årlige vejafgift 50 øre pr lø- bende alen facade (6Æ2115), Tillige lyst pantstiftende. Kan hentes på Landsarkivet
- Nr. 17: 24.05.1963 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 18: 28.06.1969 - Vedtægter for ejerforening, Resp lån i off midler Se akt 9_S_102 Ejerfor- eningen Birkegaarden CVR 32499732
- Nr. 19: 02.09.1971 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 20: 04.04.1972 - Dok om forbud mod udlejning, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 21: 14.12.1988 - Dok om naturgas mv
- Nr. 24: 29.11.2012 - DEKLARATION OM TILSLUTNINGSPLIGT

Planer

Lokalplan FL4 - Temalokalplan for hegn langs større veje
Lokalplan G35 - Område ved Christiansvej, Eriksvej og Emilsvej
Lokalplan GL35.3
Lokalplan GL51
Lokalplan GL60

Anvendelsesbegrænsninger

afventer ejerlejlighedsskema.

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 forurennet.



Adresse: Christiansvej 17, 1. mf, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 223L8561
Ejerudgift/md.: kr. 3.169

Dato: 24.09.2026

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. 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

Ja ved bestyrelsens skriftlige tilladelse jf. Ordensreglement

Internet

Ejendommen har intet fælles internet via en internetudbyder jf. ejerlejlighedsskema.

Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til foreningen.

Stempelrefusion

Der gøres opmærksom på, at uanset hvad der måtte fremgå af nærværende salgsoptilling, opnår køber ikke stempelrefusion vedrørende ejendommens sikkerhed(er) til ejerforeningen.

Udlejning

Afv. oplysninger

Arbejdsweekender

Der er en arbejdsweekend, 1 dag om året. - Der er ingen omkostninger ved udeblivelse.

Kommuneplaner

Plan - Kommuneplan 2025-2037

Plan - Offentligt område ved Ringvejskrydset

Plan - Etageboliger på Christiansvej

Plan - Blandet byområde mellem Christiansvej og Søndre Ringvej

Plan - Kommuneplanstrategi 2020: Glostrup - en forstad i udvikling

Spildevandsplaner

Kloakopland - UR1

Drikkevandsinteresser

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

Olietanke

Der gøres opmærksom på, at der er to inaktive olietanke på ejendommen.

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.