

**REAL**



## Østervej 49, 2600 Glostrup

Ejd. type	<b>Villa, 1 fam.</b>	Bolig m2	<b>157</b>
Kontantpris	<b>6.495.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>4.083</b>	Grund m2	<b>700</b>
Byggeår/ombygget	<b>1977/1988</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **223V8440**

**RealMæglerne Hallberg A/S**

Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup / Tlf. 43430304 / [www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig](http://www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig)

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

Adresse: Østervej 49, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 223V8440  
Ejerudgift/md.: kr. 4.083

Dato: 09.02.2026



## Beskrivelse:

Gennemført villa til den kvalitetsbevidste køber

Det er næsten ikke til at tro, at denne villa er opført i 1977. Den omfattende renovering i 2023 har nemlig forvandlet boligen til et moderne og indflytningsklart hjem med et stilrent udtryk og gennemtænkte detaljer.

Indenfor venter hele fire værelser, to badeværelser med gulvvarme, et lyst og åbent opholdsmiljø samt en stor udestue, der forlænger sæsonen og skaber en flydende overgang mellem inde og ude.

Indbydende og funktionel planløsning

Entréen byder velkommen med et lyst og moderne udtryk og leder direkte ind til den rummelige stue. Her strømmer lyset ind gennem de store vinduespartier, der samtidig giver en skøn udsigt til haven. Stuen ligger i åben forbindelse med det stilfulde køkken – et oplagt samlingspunkt for hele familien. Fra stuen er der desuden adgang til den imponerende udestue, hvor I kan nyde haven året rundt.

Villaen rummer fire gode værelser, hvilket giver mange muligheder for indretning – uanset om behovet er tre børneværelser, et kontor eller måske et kreativt hobbyrum. Forældresoveværelset har eget badeværelse, mens det andet badeværelse er praktisk placeret i forbindelse med bryggerset.

Privat have og god plads til hverdagen

Udenfor venter en ugeneret og velanlagt have med frodige bede og masser af sol. Her er rig mulighed for afslapning, leg og hyggelige stunder på terrassen. Dertil kommer en garage på 24 m<sup>2</sup>, som giver både ekstra opbevaringsplads og mulighed for parkering.

Attraktiv beliggenhed i Glostrup

## 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: Lars Ringsted



Adresse: Østervej 49, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 223V8440  
Ejerudgift/md.: kr. 4.083

Dato: 09.02.2026

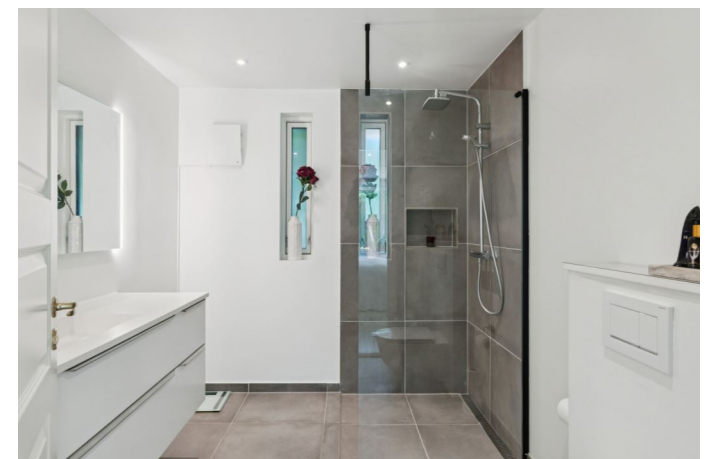




Adresse: Østervej 49, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 223V8440  
Ejerudgift/md.: kr. 4.083

Dato: 09.02.2026



Adresse: Østervej 49, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 223V8440  
Ejerudgift/md.: kr. 4.083

Dato: 09.02.2026

### Ejendomsdata:

#### Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Glostrup
Matr.nr.:	4 az Glostrup By, Glostrup
BFE-nr.:	2118919
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1977/1988

#### Arealer\*

Grundareal:	700 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	157 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Integreret Garage:	24 m <sup>2</sup>
udestue:	30 m <sup>2</sup>

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

#### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.945.000 kr.
Grundværdi:	3.347.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.956.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.677.600 kr.

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Opvaskemaskine: mrk ukendt, Køleskab: Grundig, Komfur: mrk ukendt, Vaskemaskine: mrk ukendt, Tørretumbler: mrk ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 11.12.1912 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
Nr. 2 lyst d. 17.09.1954 - Dok om transformerstation mv, Ikke til hinder for prioritering  
Nr. 3 lyst d. 12.09.1988 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
Nr. 1 lyst d. 11.12.1912 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
Nr. 2 lyst d. 17.09.1954 - Dok om transformerstation mv, Ikke til hinder for prioritering  
Nr. 3 lyst d. 12.09.1988 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

##### Lokalplan:

Plan - Temalokalplan for hegn langs større veje  
Plan - Solvangskvarteret

##### Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2013-2025

##### Kommuneplanramme:

Plan - Parcelhusområde omkring Solvangsvej, Nørre Allé og Sofielundsvej m.fl.

##### Kommuneplanstrategi:

Plan - Planstrategi 2016 - En levende by  
Plan - Kommuneplanstrategi 2020: Glostrup - en forstad i udvikling

##### Spildevandsplan:

Kloakopland - UR1

Nr. 1 lyst d. 11.12.1912 lbnr. 901765-09 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 9\_M\_268  
Nr. 2 lyst d. 17.09.1954 lbnr. 25070-09 Tillægstekst Dok om transformerstation mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 9\_C\_563  
Nr. 3 lyst d. 12.09.1988 lbnr. 7341-09 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Adresse: Østervej 49, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 223V8440  
Ejerudgift/md.: kr. 4.083

Dato: 09.02.2026

#### Forsikringsforhold:

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

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.360 Forbrug: 31,97 GJ

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Biopejse og lignende uden skorsten

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

**Køber gøres opmærksom på, at energiforbrug er individuelt, og at evt. differencer mellem det i salgsopstillingen oplyste og købers forbrug, er sælger og ejendomsmægler uvedkommende.**

#### 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

#### Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke B.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

##### **Lettere forurening**

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

##### **Uoverensstemmelser i BBR-ejermeddelelse**

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet udhus ikke er noteret på BBR-ejermeddelelsen. Køber sørger selv for evt. registrering heraf hos Bygnings og Bolig registret.

Adresse: Østervej 49, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 223V8440  
Ejerudgift/md.: kr. 4.083

Dato: 09.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.176	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.495.000
Grundskyld	kr.	17.404	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.936
Renovation	kr.	3.904	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Røttelempelse 2025	kr.	511			
Husforsikring anslået	kr.	7.000	I alt	kr.	6.546.786

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

48.994

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/nettoydelelse 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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 34.205 md./ 410.455 år Netto **ekskl.** ejerudgift 28.252 md./ 339.028 år v/24,20%  
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 3,5% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 05.02.2026

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: 1/8 - 1/2

**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.



Adresse: Østervej 49, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 223V8440  
Ejerudgift/md.: kr. 4.083

Dato: 09.02.2026

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 hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Nordea kredit/2,5% Obligationslån	Obligationslån	1.895.347	1.895.347	1.734.650	DKK	2,5	106.591	26,25	3,70			Nej	

**Grundejerforening el.lign.:** Nej

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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*



## 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.