

REAL



Stjernevangen 9, 2600 Glostrup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	100
Kontant	4.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.900	Grund m ²	1.000
Byggeår	1958	Energimærke	E

Sagsnr. **223V8518**

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: Stjernevangen 9, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223V8518
Ejerudgift/md.: kr. 3.900

Dato: 08.04.2026



Indflytningsklar villa i Glostrup

Velkommen til Stjernevangen 9 – en indflytningsklar og moderne villa beliggende på en lukket og rolig villavej i attraktive Glostrup.

Her får du en veludnyttet bolig med 100 m² i ét plan, hvor hjemmets naturlige samlingspunkt er det pæne og velholdte køkken i åben forbindelse med en skøn og rummelig stue/spisestue. Herfra er der direkte udgang til en dejlig træterrasse, hvor solen kan nydes dagen lang i fredelige omgivelser – perfekt til både afslapning og hyggelige stunder med familie og venner.

Stueplanen rummer desuden to gode soveværelser med indbyggede skabe samt et stort og funktionelt badeværelse.

Kælderen på 40 m² fremstår yderst anvendelig med god loftshøjde, fine lysindfald fra vinduer og egen indgang udefra. Her er oplagte muligheder for ekstra opholdsrum, hobbyafdeling eller disponibelt værelse. Derudover findes her også badeværelse og bryggers, hvilket gør kælderen både praktisk og fleksibel i hverdagen.

Ejendommen fremstår velholdt både inde og ude, og der er tænkt på de store poster – både tag og vinduer er af nyere dato, hvilket giver trykthed mange år frem.

I 2014 er der opført en carport, så bilen kan parkeres tørt og bekvemt.

En gennemført bolig for dig, der ønsker en indflytningsklar villa med en god planløsning, rolige omgivelser og minimal vedligeholdelse.

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: Stjernevangen 9, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223V8518
Ejerudgift/md.: kr. 3.900

Dato: 08.04.2026



Stue



Stue



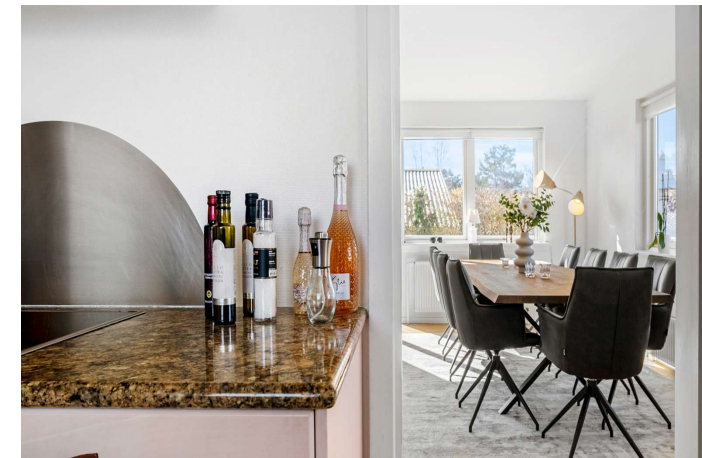
Spisestue



Ejendommen



Spisekøkken



Køkken

Adresse: Stjernevangen 9, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223V8518
Ejerudgift/md.: kr. 3.900

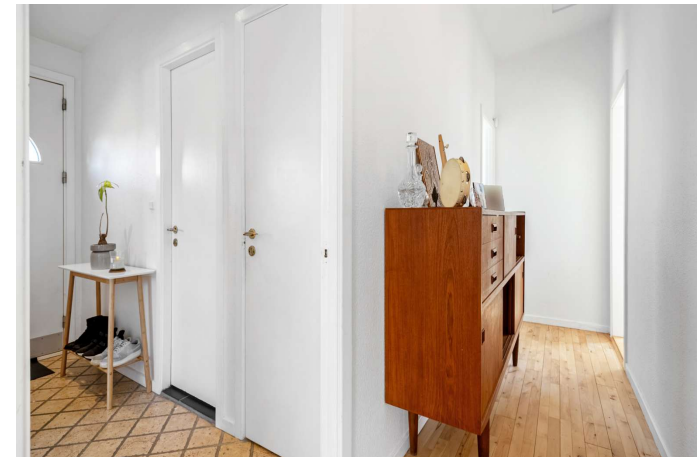
Dato: 08.04.2026



Køkken



Køkken



Værelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Stjernevangen 9, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223V8518
Ejerudgift/md.: kr. 3.900

Dato: 08.04.2026



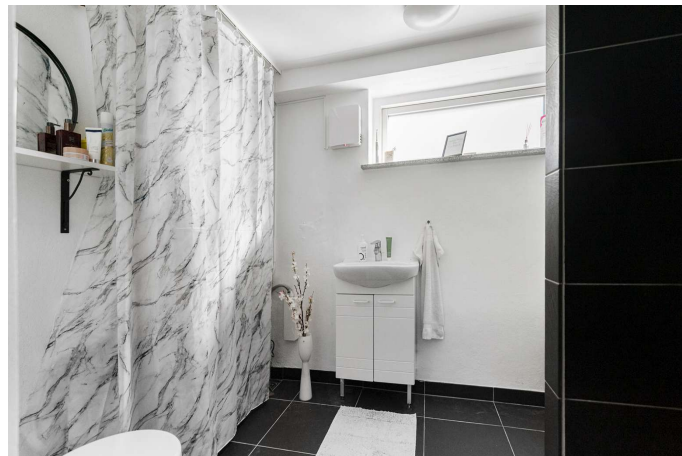
Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse



Værelse



Ejendommen



Adresse: Stjernevangen 9, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223V8518
Ejerudgift/md.: kr. 3.900

Dato: 08.04.2026



Område



Område

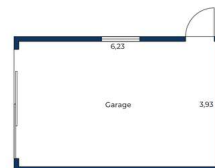
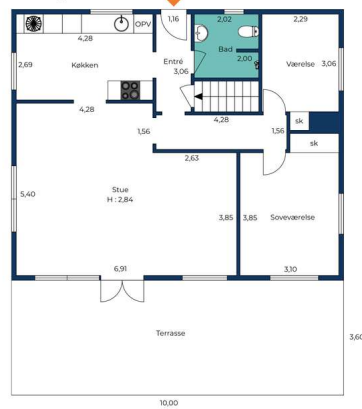


Adresse: Stjernevangen 9, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223V8518
Ejerudgift/md.: kr. 3.900

Dato: 08.04.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

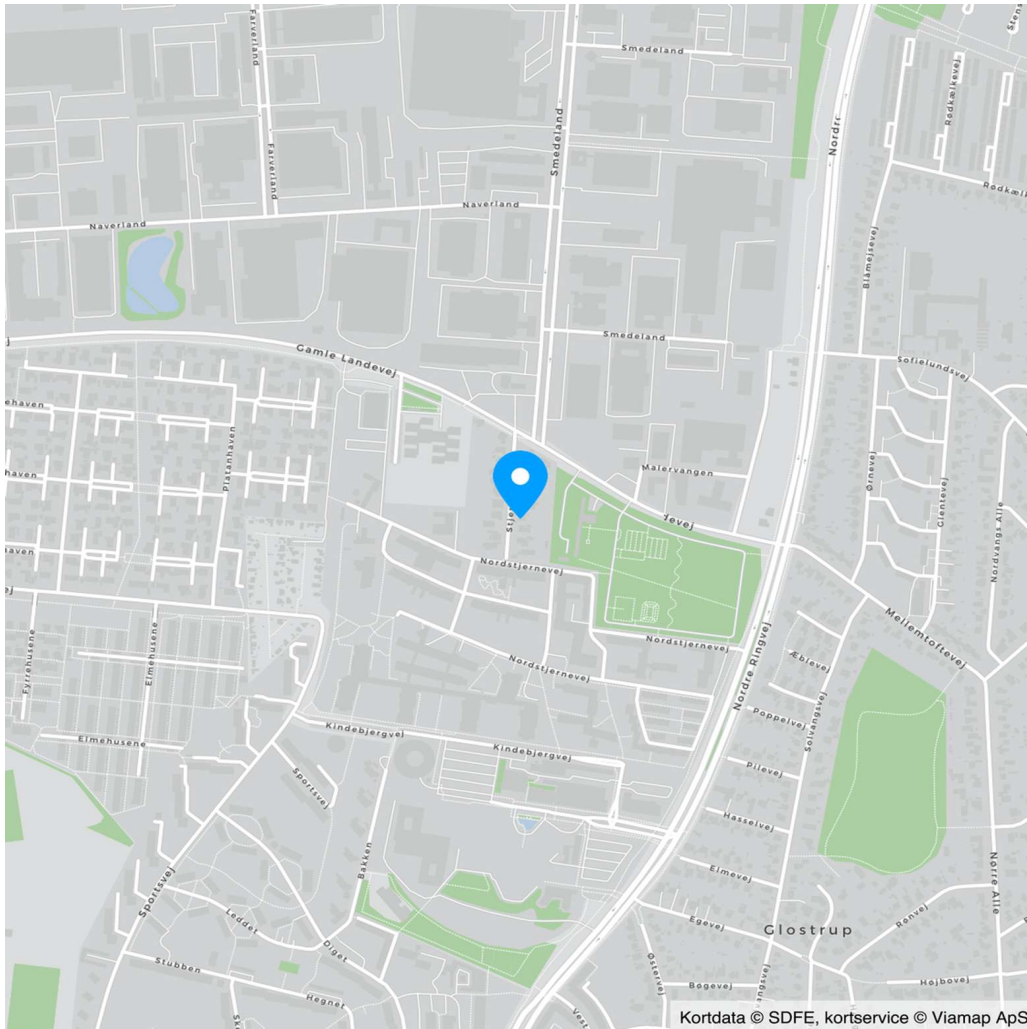
REAL



Adresse: Stjernevangen 9, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223V8518
Ejerudgift/md.: kr. 3.900

Dato: 08.04.2026





Adresse: Stjernevangen 9, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223V8518
Ejerudgift/md.: kr. 3.900

Dato: 08.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Glostrup
Matr.nr.:	62 Glostrup By, Glostrup
BFE-nr.:	2120457
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgasfyr
Opført/ombygget år:	1958

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.432.000
Grundværdi:	3.580.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.745.600
Grundlag for grundskyld:	2.864.000

Arealer**

Grundareal:	1.000 m ²
Boligareal i alt:	100 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	40 m ²
Garage:	28 m ²
Udhus:	6 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* 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:

Servitutter

- Nr. 1: 20.09.1948 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv

Planer

Kommuneplan 2020 Glostrup en forstad i udvikling
Kommuneplan G004
Kommuneplan GB45 - Parcelhusområde på Stjernevangen

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Stjernevangen 9, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223V8518
Ejerudgift/md.: kr. 3.900

Dato: 08.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej
Forbehold:

Rørskade: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Stjernevangen 9, 2600 Glostrup
 Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223V8518
 Ejerudgift/md.: kr. 3.900

Dato: 08.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.003	Kontantpris	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	18.616	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Rottebekæmpelse 2026	kr.	377	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Husforsikring anslået	kr.	8.000	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F, anslået, anslået	kr.	3.650
Renovation anslået	kr.	5.000	I alt	kr.	5.037.251
Brændeovn anslået	kr.	600			
Grundejerforeningen kontingent	kr.	200	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	46.796		

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.302 md. / 327.626 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 22.084 md. / 265.012 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Stjernevangen 9, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223V8518
Ejerudgift/md.: kr. 3.900

Dato: 08.04.2026

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:

Grundejerforening

Navn: Stjernevangen Grundejerforening (Jakob Henriksen)

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificeret - byzone

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat 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-/år-soppgørelsen. 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.

Drikkevandsinteresser

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

Spildevandsplan

Kloakopland - Vallensbækmosse

Kontantbehov ved køb

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 rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

REAL

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

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.