



REAL

Stadionvej 92, 1. 3., 2600 Glostrup

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	95
Kontantpris	3.895.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.930		
Byggear	2019	Energimærke	A2015

Sagsnr. **223L8411**

RealMæglerne Hallberg A/S

Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Stadionvej 92, 1. 3., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 223L8411
Ejerudgift/md.: kr. 3.930

Dato: 19.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Stadionvej 92 – moderne og veldisponeret bolig, hvor hverdagen glider. Hjerteret er det lyse køkken-alrum i åben forbindelse med stuen og direkte udgang til en ekstra stor altan på ca. 10 m² (ca. 5 x 2 m). Altanen vender perfekt mod vest, så I kan nyde eftermiddags- og aftensolen samt kigget til det grønne, beplantede område. Det er rammen om både hverdagsmiddag og lange sommeraftener.

Planløsningen er gennemtænkt: Indbydende entré til fordelingsgang, stilrent badeværelse med bruseniche og vaskesøjle, 2 reelle værelser – hvoraf det ene med eget walk-in. Det store køkken-alrum samler familie og venner, og de brede vinduespartier trækker lyset ind dagen igennem. Det hele fremstår indflytningsklart.

Beliggenhed og nærmiljø

I bor roligt og grønt med stier, lege- og opholdsmuligheder lige om hjørnet samt kort afstand til skole, daginstitutioner, indkøb og idrætsfaciliteter ved stadion og tennisbaner. Glostrup Station giver nem adgang til S-tog og busser – og snart også Hovedstadens Letbane (Ring 3) i gåafstand, som forbinder området direkte på tværs af byen til bl.a. Lyngby/DTU og Nordsjælland. Bilpendlere har samtidig hurtig adgang til indfaldsveje.

Kort sagt: En sjældent attraktiv 1.-salslejlighed på 95 m² med stor altan, 2 gode værelser og en beliggenhed, der kun bliver bedre. Kan I se jer selv flytte ind? Vi glæder os til at vise jer boligen på Stadionvej 92

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: Stadionvej 92, 1. 3., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 223L8411
Ejerudgift/md.: kr. 3.930

Dato: 19.11.2025



Stue



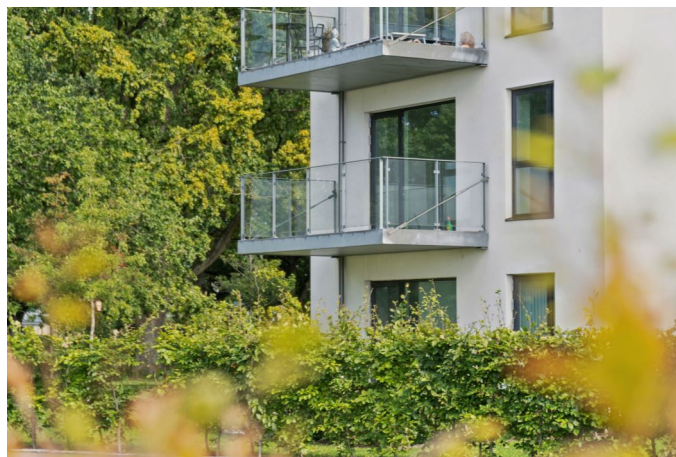
Stue



Spisestue



Set fra haven



Set fra haven



Soveværelse

Adresse: Stadionvej 92, 1. 3., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 223L8411
Ejerudgift/md.: kr. 3.930

Dato: 19.11.2025



Soveværelse



Bryggers



Køkken



Soveværelse



Have

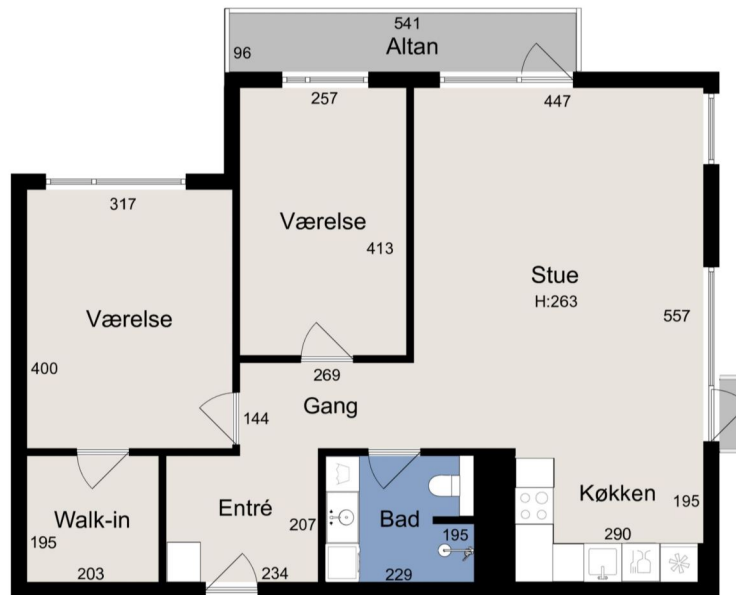


Soveværelse

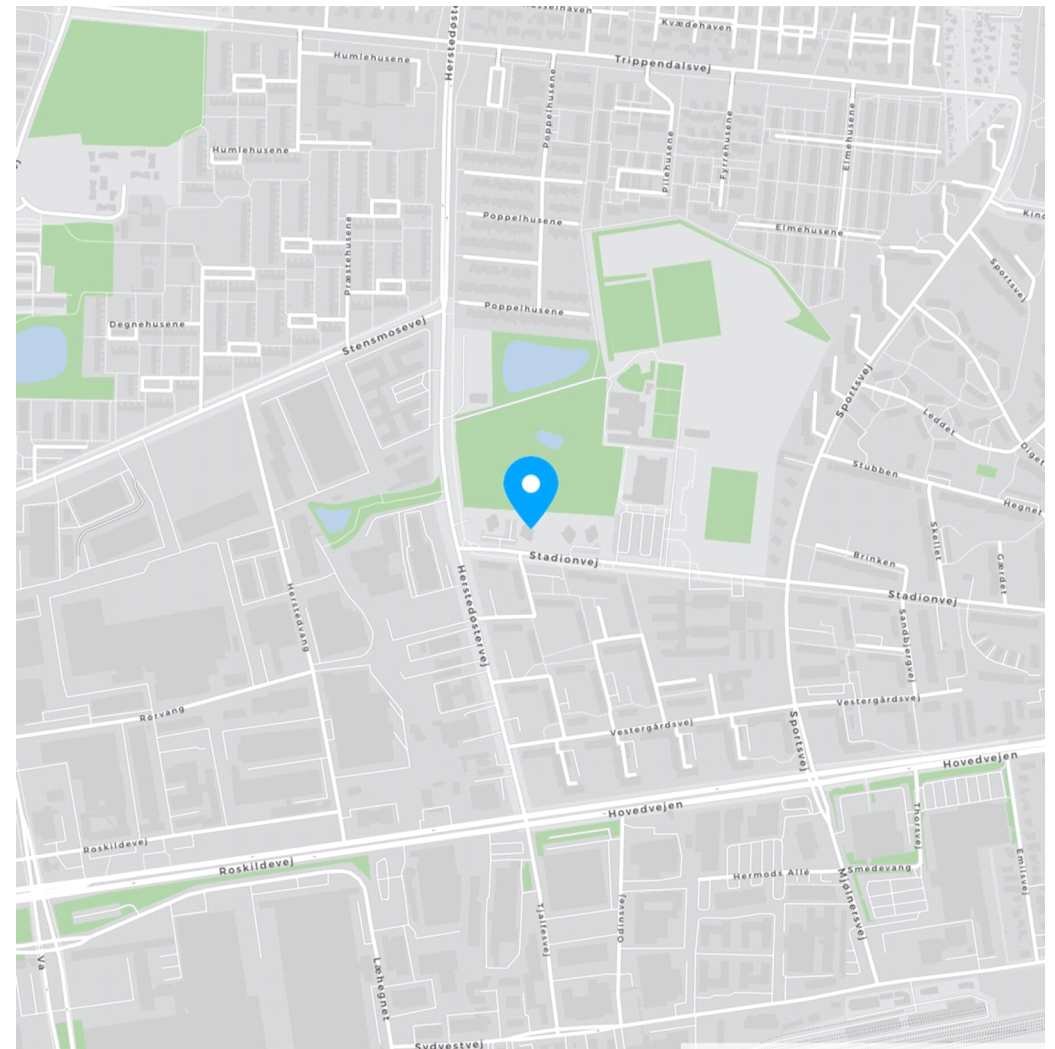
Adresse: Stadionvej 92, 1. 3., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 223L8411
Ejerudgift/md.: kr. 3.930

Dato: 19.11.2025



Vejledende tegning uden ansv.





Adresse: Stadionvej 92, 1. 3., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 223L8411
Ejerudgift/md.: kr. 3.930

Dato: 19.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Glostrup
Matr.nr.:	5 bc Glostrup By, Glostrup
BFE-nr.:	100006
Ejl.nr.:	30
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.297.000 kr.
Grundværdi:	1.579.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.637.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.263.200 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	86 m ²
- heraf boligareal:	86 m ²
BBR-boligareal:	95 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.02.2018
Nr. 2 lyst d. 18.10.2018
Nr. 3 lyst d. 24.10.2018
Nr. 4 lyst d. 24.10.2018
Nr. 5 lyst d. 30.10.2018
Nr. 6 lyst d. 14.02.2019
Nr. 9 lyst d. 25.09.2025

Lokalplan:

Plan - Boligområde ved Egeparken

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2013-2025

Kommuneplanstrategi:

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

Spildevandsplan:

Kloakopland - Vallensbækmosse

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedevarer hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
ovn, Kogeplade, Emhætte, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine og Tørretumbler

Øvrige tilstedevarer hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Stadionvej 92, 1. 3., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 223L8411
Ejerudgift/md.: kr. 3.930

Dato: 19.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 7.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Varme betales a/c med kr. 7.200 p.a.
Vand betales a/c med kr. 4.800 p.a.

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 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 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke A2015.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Lettelse forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet.

Lettelse forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Husdyr:

Tilladt jf. administrator

Udlejning:

jf. vedtægter § 30.2 og 30.3

30.2 Ved anden udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed til beboelse eller erhverv skal eje-ren senest samtidig med lejeforholdets begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, dens længde og informere om lejers navn og kontaktoplysninger samt om eventuelle ændringer i egne kontaktoplysninger.

30.3 Ved korttidsudlejning forstås udlejning, hvor lejeperioden er kortere end 31 dage. Såfremt ejerforeningen efter § 4, stk. 1, har truffet beslutning om at forbyde sådan udlejning er en ejer dog alligevel berettiget til at foretage korttidsudlejning med op til 4 separate udlejninger og maksimalt for sammenlagt 30 dage i alt pr. kalenderår. Ejeren skal senest samtidig med hver udlejnings begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, lejerens navn og kontaktoplysninger samt lejeperiodens længde.



Adresse: Stadionvej 92, 1. 3., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 223L8411
Ejerudgift/md.: kr. 3.930

Dato: 19.11.2025



Adresse: Stadionvej 92, 1. 3., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 223L8411
Ejerudgift/md.: kr. 3.930

Dato: 19.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.452	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.895.000
Grundskyld	kr.	8.211	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.250
Rottebækæmpelse	kr.	326	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået	kr.	500
Fællesudgifter	kr.	25.176	I alt	kr.	3.920.750
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år			47.165		

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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.417 md./ 245.009 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.684 md./ 200.206 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 3 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: 17.11.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Stadionvej 92, 1. 3., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 223L8411
Ejerudgift/md.: kr. 3.930

Dato: 19.11.2025

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 afgiftspantebreve 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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen		

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret: depotrum

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



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.