



REAL

Østbrovej 2B, 1. 4., 2600 Glostrup

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	88
Kontantpris	3.095.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.080		
Byggeår	2009	Energimærke	B

Sagsnr. **223L8350**

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: Østbrovej 2B, 1. 4., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 223L8350
Ejerudgift/md.: kr. 4.080

Dato: 02.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne og moderne 3-værelses lejlighed, beliggende i en veldrevet ejendom fra 2009 – perfekt til både par, små familier, seniorer og singler, der ønsker komfort og en central beliggenhed.

Lejligheden byder på et lyst og indbydende køkken/alrum med god plads til både madlavning og hyggelige stunder med familie og venner. De store vinduespartier sikrer et skønt lysindfald og en rummelig atmosfære. Det store badeværelse har både god skabsplads og separat bruseniche – alt i moderne materialer. Derudover får du to gode værelser og adgang til en dejlig altan, hvor du kan nyde solen og roen midt i byen.

Ejendommen er opført i 2009 og har elevator, hvilket gør den nemt tilgængelig for alle – også for seniorer, der ønsker en bolig uden trapper. Beliggenheden er svær at slå – kun 2 minutters gang til Glostrup Station, indkøbsmuligheder, fitnesscenter og meget mere.

En ideel lejlighed for dig, der ønsker moderne komfort og en central placering i Glostrup – uanset hvor i livet du befinder dig.

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: Tommi Madsen

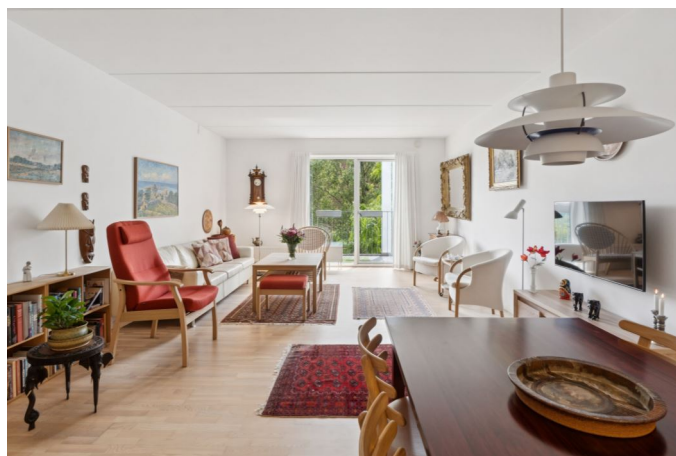
Adresse: Østbrovej 2B, 1. 4., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 223L8350
Ejerudgift/md.: kr. 4.080

Dato: 02.10.2025



Badeværelse



Spisestue



Altan



Stue



Spisestue



Køkken

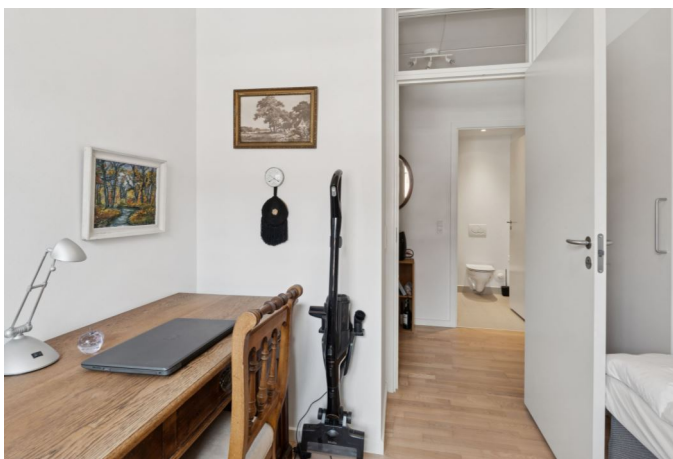
Adresse: Østbrovej 2B, 1. 4., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 223L8350
Ejerudgift/md.: kr. 4.080

Dato: 02.10.2025



Værelse



Værelse



Soveværelse



Soveværelse



Køkken

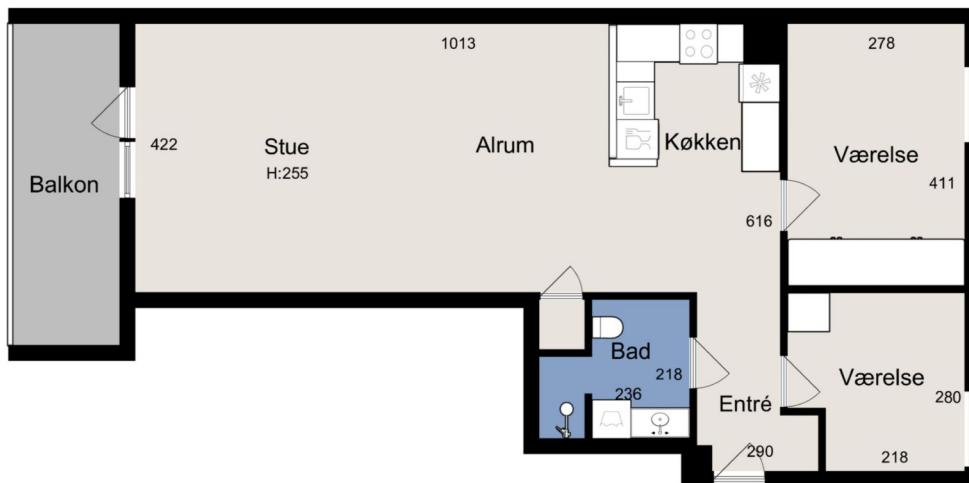
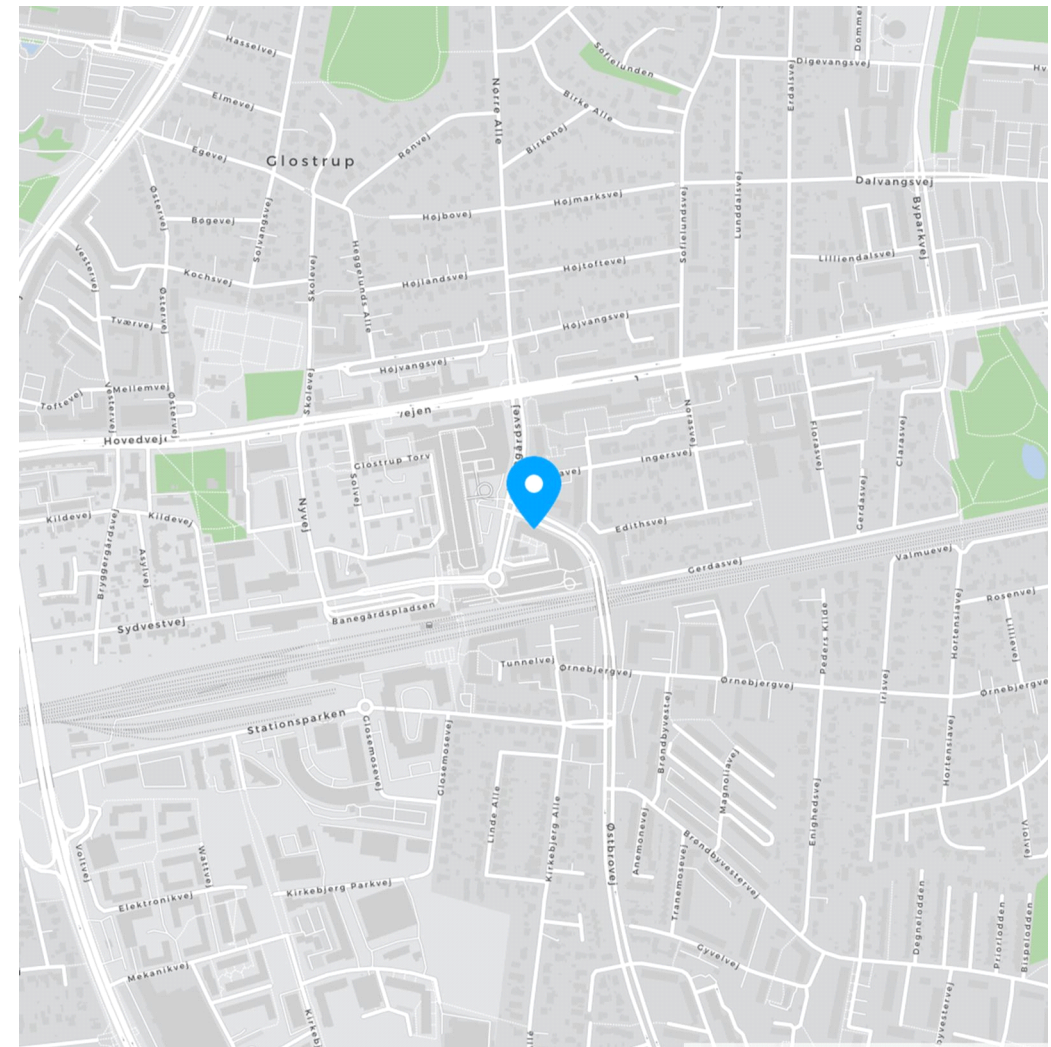


Stue

Adresse: Østbrovej 2B, 1. 4., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 223L8350
Ejerudgift/md.: kr. 4.080

Dato: 02.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Østbrovej 2B, 1. 4., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 223L8350
Ejerudgift/md.: kr. 4.080

Dato: 02.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Glostrup
Matr.nr.:	77 i Glostrup By, Glostrup m.fl.
BFE-nr.:	229127
Ejl.nr.:	35
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed (Naturgas)
Opført/ombygget år:	2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.828.000 kr.
Grundværdi:	1.431.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.262.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.144.800 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	80 m ²
- heraf boligareal:	80 m ²

BBR-boligareal:	88 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

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, Kogeplade, Emhætte, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine og vaskemaskine.

Køber gøres bekendt med at lyset i emhætten ikke virker.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Østbrovej 2B, 1. 4., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 223L8350
Ejerudgift/md.: kr. 4.080

Dato: 02.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

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

Drikkevandsinteresser og følsomme indvindingsområde

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 6.924 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed (Naturgas)
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Varme betales a/c med kr. 577,04 pr. måned.
Vand betales a/c med kr. 833,32 pr. måned.

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.

Der gøres opmærksom på at grundet årsskiftet, kan der fremgå beløb der ikke er opdateret idet oplysninger afventes. Der henvises til årstal oplyst ifm. den aktuelle udgift.

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.

Husdyr

Hund og kat er tilladt. Der henvises til gældende vedtægter § 25.2 vedr. regler.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Udlejning

Udlejning af lejligheden er tilladt. Der henvises til vedtægter og husorden for regler.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Østbrovej 2B, 1. 4., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 223L8350
Ejerudgift/md.: kr. 4.080

Dato: 02.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.538	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.095.000
Grundskyld	kr.	7.441	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	20.450
Rottebekæmpelse	kr.	315	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	2.000
Fællesudgifter	kr.	29.664	I alt	kr.	3.117.450
			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			48.958		

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: 155.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.366 md./ 196.390 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.361 md./ 160.331 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 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: 02.10.2025
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: Østbrovej 2B, 1. 4., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 223L8350
Ejerudgift/md.: kr. 4.080

Dato: 02.10.2025

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 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:

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ejerforeningen Østbro Heimstaden Danmark

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: 108/10187

Tinglyst fordelingstal: 108/21348

Adm. fordelingstal: 108/10187

Sikkerhed til e/f: 44.240 kr.

I form af: Anden hæftelse - E/F 2Gshopping/Anden hæftelse - Foreningen Østbro

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

mm.

Nr. 10 lyst d. 01.12.2011 - Vedtægter

Nr. 12 lyst d. 29.11.2012 - Deklaration om tilslutningspligt

Nr. 13 lyst d. 12.02.2014 - Deklaration om vandleddninger i Glostrup Kommune

Kommuneplan:

Kommuneplan 2013-2025

Kommuneplanramme:

Centerområde ved stationen, Banegårdsvej

Kommuneplanstrategi:

Planstrategi 2016 - En levende by

Kommuneplanstrategi 2020: Glostrup - en forstad i udvikling

Lokalplaner:

Lokalplan G26: Glostrup Center Vest

Lokalplan GL27: Bymidten

Lokalplan G26.1: Glostrup Center Vest

Lokalplan GL100.1: Østbrocentret

Lokalplan G1: Byplanvedtægt af 15.10.1943 for ejerlavet Glostrup by og sogn i Glostrup Kommune

Lokalplan G25: Område mellem Banegårdsvej, Hovedvejen, Søndervangskolen og Gerdasvej

Spildevandsplan:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 11.09.1923 - Dok om viaduktmur (6Y 2832)

Nr. 2 lyst d. 17.07.1964 - Dok om mur mm.

Nr. 3 lyst d. 25.09.1969 - Dok om fælles indkørsel mm.

Nr. 4 lyst d. 14.03.2006 - Dok om vilkår for bebyggelse mv. Anmærkning byrder og hæftelser.

Nr. 5 lyst d. 07.09.2006 - Dok om elkabler, transformerstation mv.

Nr. 6 lyst d. 27.07.2007 - Dok om naturgasanlæg mv.

Nr. 7 lyst d. 26.11.2007 - Vedtægter m.m. for Ejerforeningen "2GSHOPPING". Tillige lyst pantstiftende.

Nr. 8 lyst d. 25.04.2008 - Dok om stationsformål ved Glostrup Station, herunder adgangsforhold, parkering



Adresse: Østbrovej 2B, 1. 4., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 223L8350
Ejerudgift/md.: kr. 4.080

Dato: 02.10.2025

Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Brugsret og fællesfaciliteter:
Kælderrum 561

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.