



REAL

Østervej 37, 2. tv., 2600 Glostrup

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	77
Kontantpris	2.450.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.816		
Byggeår/ombygget	1959/1973	Energimærke	C

Sagsnr. **223L8399**

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: Østervej 37, 2. tv., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 223L8399
Ejerudgift/md.: kr. 3.816

Dato: 19.11.2025



Beskrivelse:

Stor 2-værelses lejlighed på 77 m² med altan og attraktiv beliggenhed

Velkommen til denne rummelige og lyse 2-værelses lejlighed på hele 77 m², beliggende øverst i ejendommen – helt uden naboer til venstre og med en fantastisk privat atmosfære.

Lejligheden byder på en stor og solrig altan med skøn udsigt over byens tage og liv, hvor du kan nyde både morgenkaffen og de lune sommeraftener. Selvom boligen officielt er registreret som en 2-værelses, er der opsat en praktisk skillevæg i soveværelset, hvilket giver mulighed for et ekstra værelse – perfekt som børneværelse, kontor eller gæsterum.

Indretningen er funktionel med et lyst og rummeligt opholdsrum, et dejligt køkken med kig til den hyggelige gård samt et stort badeværelse med plads til både vaskemaskine og tørretumbler. Derudover finder du et walk-in closet i soveværelset og en rummelig entré, som giver en god velkomst til boligen.

Ejerforeningen er blandt de mest attraktive i Glostrup, kendetegnet ved en sund økonomi og lave ejerudgifter – en stor tryghed for både nuværende og kommende ejere.

Beliggenheden er central med kort afstand til alt, hvad hverdagen kræver. Den nye letbane løber forbi ejendommen, men da den er elektrisk og støjfri, mærker du intet til den – tværtimod giver den en markant bekvemmelighed med hurtig adgang til offentlig transport. Indkøbsmuligheder, institutioner og grønne områder findes ligeledes tæt på.

En lys, rummelig og veldisponeret bolig i en sund ejerforening – med altan og central 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: Christine Bjørn Jensen

Adresse: Østervej 37, 2. tv., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 223L8399
Ejerudgift/md.: kr. 3.816

Dato: 19.11.2025



Køkken



Udsigt



Spisestue



Altan



Stue



Indendørs

Adresse: Østervej 37, 2. tv., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 223L8399
Ejerudgift/md.: kr. 3.816

Dato: 19.11.2025



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse

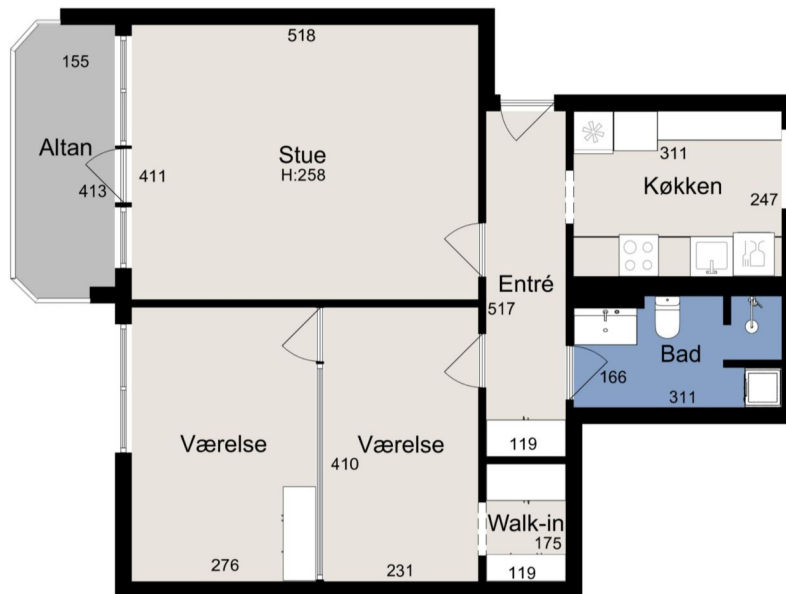


Udendørs

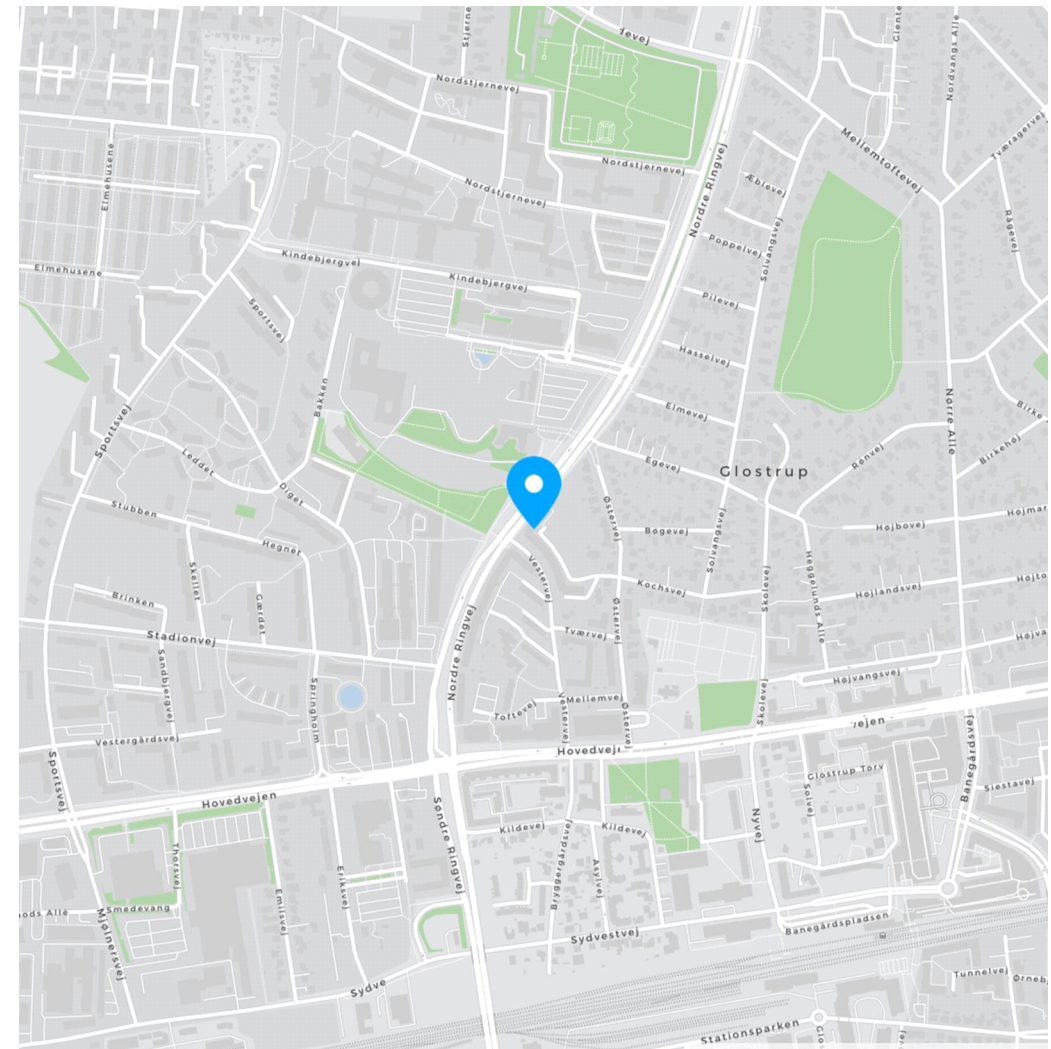
Adresse: Østervej 37, 2. tv., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 223L8399
Ejerudgift/md.: kr. 3.816

Dato: 19.11.2025



Vejledende tegning uden ansv.





Adresse: Østervej 37, 2. tv., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 223L8399
Ejerudgift/md.: kr. 3.816

Dato: 19.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Glostrup
Matr.nr.:	4 ø Glostrup By, Glostrup
BFE-nr.:	225957
Ejl.nr.:	59
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1959/1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.237.000 kr.
Grundværdi:	1.732.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.789.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.385.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	75 m ²
- heraf boligareal:	75 m ²
BBR-boligareal:	77 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: Siemens, Komfur: Siemens, Køle-fryseskab: Bloomberg, Opvaskemaskine: Grundig, Tørretumbler: AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Østervej 37, 2. tv., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 223L8399
Ejerudgift/md.: kr. 3.816

Dato: 19.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.440 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: .
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Varme betales a/c med kr. 7.440 p.a.
Der gøres opmærksom på, at fællesudgifterne er reduceret med kr. 2.978, svarende til lejlighedens andel af budgetteret vandforbrug
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 C.

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.

Olietank

Der gøres opmærksom på at der er en sløjfet olietank på ejendommen.

Husdyr

ja, dog med bestyrelsens samtykke, jf. husordenen

Udlejning

Ja, jf. vedtægterne § 30 - bestyrelsens samtykke kræves. jf. husordenen
Ved korttidsudlejning henvises til vedtægterne § 30, stk. 2

V2 forurening

Ejendommen er ifølge regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 2.

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Vedligeholdelsesarbejder i ejerforeningen

Der gøres opmærksom på, at ejerforeningen har udarbejdet en vedligeholdelsesplan.



Adresse: Østervej 37, 2. tv., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 223L8399
Ejerudgift/md.: kr. 3.816

Dato: 19.11.2025



Adresse: Østervej 37, 2. tv., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 223L8399
Ejerudgift/md.: kr. 3.816

Dato: 19.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.127	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.450.000
Grundskyld	kr.	9.006	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.550
Rottebækæmpelse 2025	kr.	298	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte - anslået	kr.	2.000
Fællesudgifter	kr.	23.302	I alt	kr.	2.471.675
Grundfond	kr.	4.056			

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

Ejerudgift i alt 1 år

45.789

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.855 md./ 154.262 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.504 md./ 126.048 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: 15.11.2025
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: Østervej 37, 2. tv., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 223L8399
Ejerudgift/md.: kr. 3.816

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 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/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.335.410	1.328.467	1.334.447	DKK	-0,03	71.870	25,50	3,10			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ejenodmsadministrationen Jens Westh

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Tinglyst

Tinglyst fordelingstal: 75/5235

Adm. fordelingstal: 75/5235

Sikkerhed til e/f: 35.000 kr.

I form af: Ejerpantebrev, EF Østervej 19-41 - skal aflyses

Forhøjelse af sikkerhed: 50.000 kr.

I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 29.06.1959 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering

Nr. 2 lyst d. 24.05.1963 - Dok om byggelinier mv

Nr. 3 lyst d. 02.09.1971 - Dok om adgangsbe grænsning mv

Nr. 4 lyst d. 08.08.1986 - Anmærkning anm hæftelser, anm byrder Tillægstekst Dok om kollektiv varmekforsyning

Nr. 5 lyst d. 02.07.1992 - Dok om levering af varme, Ikke til hinder for prioritering

Nr. 6 lyst d. 22.11.1996 - Dok om byggeretligt skel mv

Nr. 10 lyst d. 30.11.2022

Lokalplan:

Plan - Et område ved Ndr. Ringvej, Vestervej og Toftevej

Plan - Solvangskvarteret

Plan - Byplanvedtægt af 15.10.1943 for ejerlavet Glostrup by og sogn i Glostrup Kommune

Plan - Temalokalplan for hegn langs større veje

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2013-2025

Kommuneplanramme:

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

Plan - Etageboliger ved Vestervej

Kommuneplanstrategi:

Plan - Planstrategi 2016 - En levende by

Plan - Kommuneplanstrategi 2020: Glostrup - en forstad i udvikling

Spildevandsplan:

Kloakopland - UR1



Adresse: Østervej 37, 2. tv., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 223L8399
Ejerudgift/md.: kr. 3.816

Dato: 19.11.2025

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret: Kælderrum

Fællesfaciliteter: Cykelkælder, Hobbyrum, Tørrerum, Vaskekælder/fællesvaskeri (møntsalg), festlokale

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.