

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Ørnebjergvej 12A, 1. th, 2600 Glostrup

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	52
Kontant	1.995.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.472		
Byggeår	1935	Energimærke	E

Sagsnr. **223L8531**

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: Ørnebjergvej 12A, 1. th, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 223L8531
Ejerudgift/md.: kr. 3.472

Dato: 21.03.2026



Lys og indflytningsklar 2-værelses med attraktiv beliggenhed

Kun få minutters gang fra S-togstation, indkøb, fitness og Glostrup Shoppingcenter finder du denne indbydende og indflytningsklare 2-værelses lejlighed.

Lejligheden byder på en god planløsning med to rummelige værelser. Soveværelset har fransk altan mod øst, som giver et dejligt morgenlys, mens den store og lyse stue har en flot udsigt over byens tage. Køkkenet fremstår pænt og funktionelt med god skabs- og bordplads, og badeværelset er nyere, mindre - men velfungerende.

Boligen er løbende renoveret og fremstår i pæn stand, hvilket gør den ideel for køberen, der ønsker en bolig, der er lige til at flytte ind i.

Til ejendommen hører et grønt fællesareal, der kan benyttes til afslapning og hyggelige stunder, samt gode parkeringsmuligheder. Derudover medfølger et stort kælderrum samt to loftrum, som giver masser af ekstra opbevaringsplads.

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.

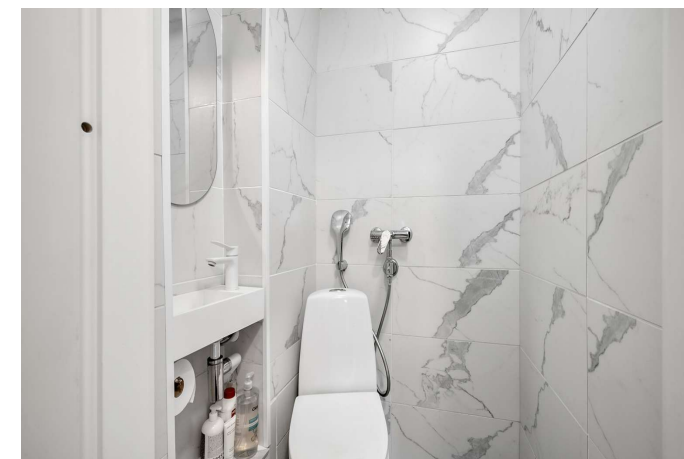
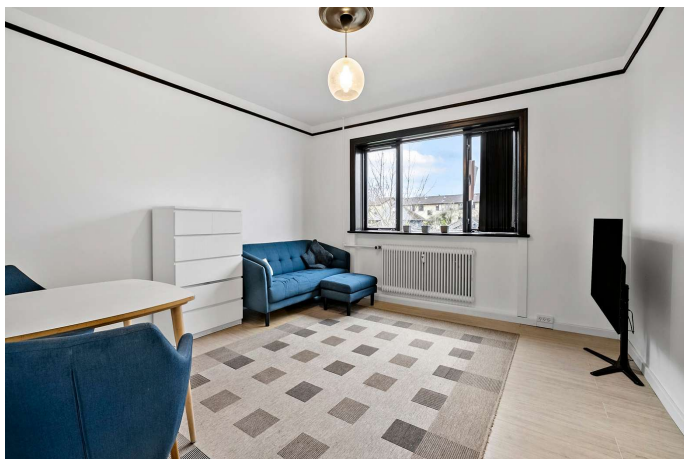
Ansvarlig ejendomsmægler: Christine Bjørn Jensen



Adresse: Ørnebjergvej 12A, 1. th, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 223L8531
Ejerudgift/md.: kr. 3.472

Dato: 21.03.2026





Adresse: Ørnebjergvej 12A, 1. th, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 223L8531
Ejerudgift/md.: kr. 3.472

Dato: 21.03.2026

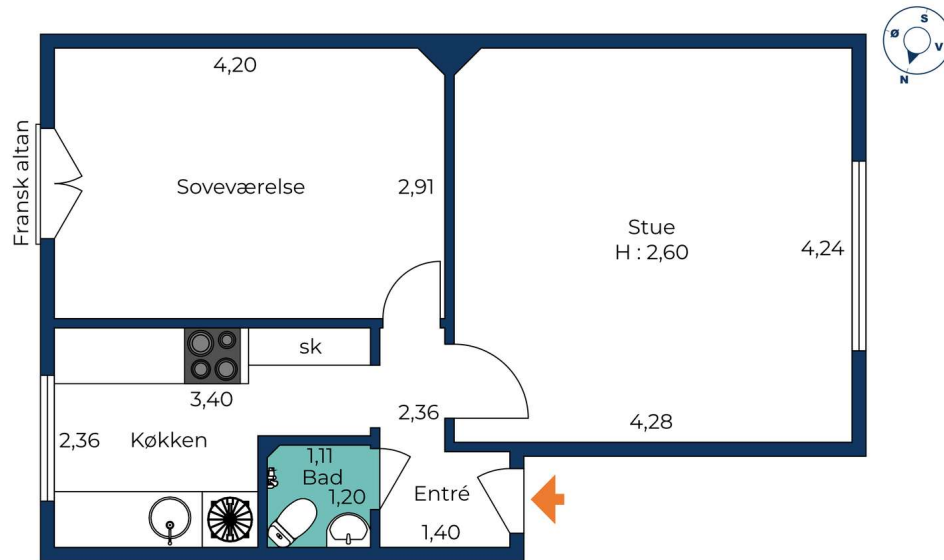




Adresse: Ørnebjergvej 12A, 1. th, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 223L8531
Ejerudgift/md.: kr. 3.472

Dato: 21.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Ørnebjergvej 12A, 1. th, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 223L8531
Ejerudgift/md.: kr. 3.472

Dato: 21.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Glostrup
Matr.nr.:	8ld Glostrup By, Glostrup
BFE-nr.:	228176
Ejerl. Nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgasfyr
Opført/ombygget år:	1935

Arealer**

Tinglyst areal:	47 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	47 m ²
BBR-boligareal:	52 m ²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.644.000
Grundværdi:	930.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.315.200
Grundlag for grundskyld:	744.000

Tilbehør:

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

Afventer oplysninger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 02.12.1919 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejret mv (6P802)
- Nr. 2: 15.02.1921 - Dok om sporanlæg (6M4463)
- Nr. 3: 15.05.1935 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv -
- Nr. 4: 07.08.2006 - Vedtægter for Ejerforeningen Ørnen Tillige lyst pantstiftende
- Nr. 6: 29.11.2012 - Deklaration om tilslutningspligt

Planer

Lokalplan GL41 - Område øst for Østbrovej og syd for Ørnebjergvej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Ørnebjergvej 12A, 1. th, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 223L8531
Ejerudgift/md.: kr. 3.472

Dato: 21.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.604 Forbrug: A/C
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 8.604 p.a.
Vand betales a/c med kr. 4,200 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 salgssopstillingens 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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Ørnebjergvej 12A, 1. th, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 223L8531
Ejerudgift/md.: kr. 3.472

Dato: 21.03.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ydelse på gæld uden for købesum	kr.	7.983	Kontantpris	kr.	1.995.000
Ejendomsværdiskat	kr.	6.708	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Grundskyld	kr.	4.836	Ejerskifte gebyr til ejerforeningen	kr.	1.800
Rottebekæmpelse 2026 - anslået	kr.	200	I alt	kr.	2.010.650
Fællesudgifter	kr.	19.540			
Fri brug af vaskemaskine	kr.	2.400	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 rådgi- vere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	41.667			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.560 md. / 126.726 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.626 md. / 103.507 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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 **Forbehold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til ejerforeningen.

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: Ørnebjergvej 12A, 1. th, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 223L8531
Ejerudgift/md.: kr. 3.472

Dato: 21.03.2026

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån	66.254	31.12.2025

Ejerforening

Navn: E/F Ørnen c/o ADVODAN Glostrup København Ejendomsadministration Christina Andersen
Eksisterende sikkerhed: Kr. 44.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: 4 / 96
Tinglyst: 4 / 96
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Hver ejer har brugsret til et loft-/kælder- eller depotrum. Det bemærkes, at bestyrelsen/generalforsamlingen kan træffe beslutning om senere omfordeling. Sælger kan oplyse, hvilket rum der p.t. knytter sig til boligen. jf. administratorskema

Fællesfaciliteter

Fælles vaskei i foreningen.

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificeret - byzone

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.

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-sopgørelsen. Eventuelle afvigelse 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.

Husdyr

Der kan holdes husdyr jf. husordenen.

Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til foreningen.

Udlejning

Der henvises til vedtægtens § 19.

Fælles vaskei i foreningen

Fælles vaskei i foreningen, Der betales månedligt fast beløb kr. 200,-. Det er ikke muligt at framelde sig dette.

Parkering:

Ønsker du en fast parkeringsplads med egen nummerplade koster dette et en-gangsbetalt på 500,- plus en månedlig leje på 50,-.
Ødelægges/beskadiges nummerpladen på standen eller får du en ny/ændret nummerplade, påhviler udgiften til ny nummerplade på standen bilejeren. Henvendelse skal ske til bestyrelsen.

Arbejdsdage

Der er fælles arbejdsdage. Manglende deltagelse udløser gebyr af p.t. kr. 500,- Man kan fritages fællesarbejder for kr. 500,-/md.

Olietank



Adresse: Ørnebjergvej 12A, 1. th, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 223L8531
Ejerudgift/md.: kr. 3.472

Dato: 21.03.2026

Der er en afblændet olietank på matriklen

Kommune- & Spildevandsplaner

Plan - Kommuneplan 2025-2037

Plan - Etageboligområde ved Brøndbyvestervej

Plan - Kommuneplanstrategi 2020: Glostrup - en forstad i udvikling

Kloakopland - UR1

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.

Announce



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.