

REAL



Egeskoven 5A, 2600 Glostrup

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	130
Kontant	5.445.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.096	Grund m ²	116
Byggeår	2021	Energimærke	A2015

Sagsnr. **223544485**

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: Egeskoven 5A, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.445.000

Sagsnr.: 223544485
Ejerudgift/md.: kr. 4.096

Dato: 06.10.2026



Velkommen til Egeskoven 5A – et indflytningsklart rækkehus fra 2022 i det populære og rolige boligområde Egesletten i Glostrup. Her får du en moderne og familievenlig bolig i to plan med egen have, praktisk indretning og grønne omgivelser lige uden for døren.

God plads og gennemtænkt planløsning

I stueplan bydes du velkommen i en rummelig entré med bryggersfunktion, gæstetoilet og adgang til det store leverum, hvor køkken og stue er smukt forenet i et åbent og lyst miljø med udgang til egen terrasse og have.

På 1. salen finder du hele **fire regulære værelser** samt et lækkert badeværelse – ideelt til børnefamilien eller dig, der ønsker ekstra plads til kontor, gæsteværelse eller hobby.

Højdepunkter:

- Rækkehus fra 2022 – moderne, lyst og velholdt
- 4 værelser og badeværelse på 1. sal
- Spisekøkken i åben forbindelse med stuen
- Gæstetoilet og entré med vaskesøjle i stueplan
- Privat have og adgang til grønne fællesarealer
- P-plads lige i nærheden

Rolige omgivelser med alt inden for rækkevidde

Faeskoven er en del af det attraktive Faesletten – et nvere. fredeligt bolig-

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: Egeskoven 5A, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.445.000

Sagsnr.: 223544485
Ejerudgift/md.: kr. 4.096

Dato: 06.10.2026



Ejendommen



Værelse



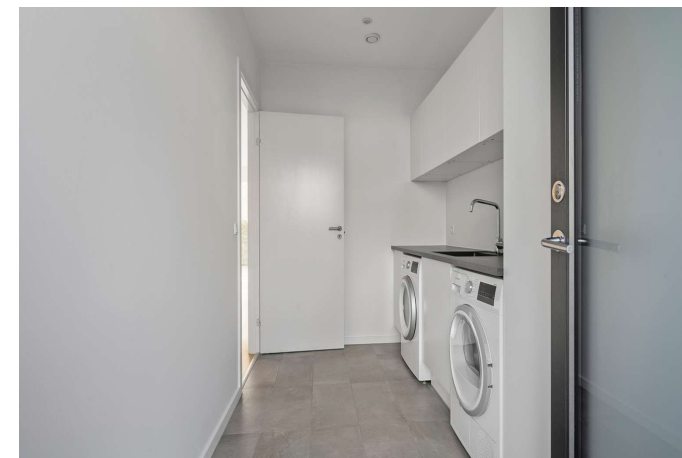
Værelse



Køkken



Badeværelse



Værelse

Adresse: Egeskoven 5A, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.445.000

Sagsnr.: 223544485
Ejerudgift/md.: kr. 4.096

Dato: 06.10.2026



Værelse



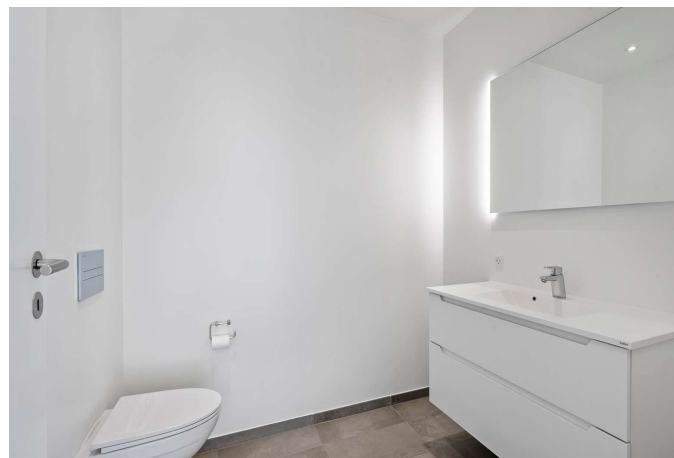
Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Adresse: Egeskoven 5A, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.445.000

Sagsnr.: 223544485
Ejerudgift/md.: kr. 4.096

Dato: 06.10.2026



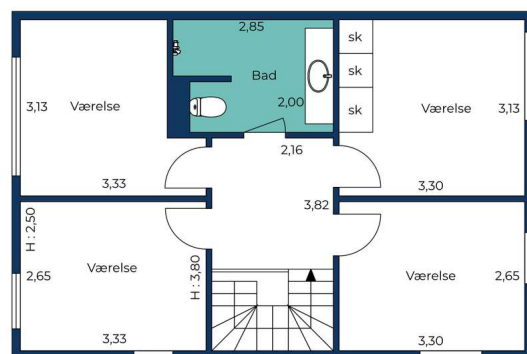
Havudsigt

Adresse: Egeskoven 5A, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.445.000

Sagsnr.: 223544485
Ejerudgift/md.: kr. 4.096

Dato: 06.10.2026

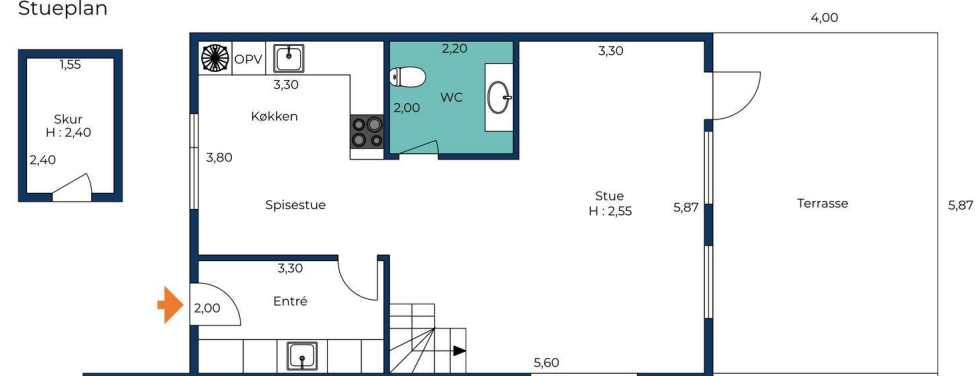
1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Stueplan



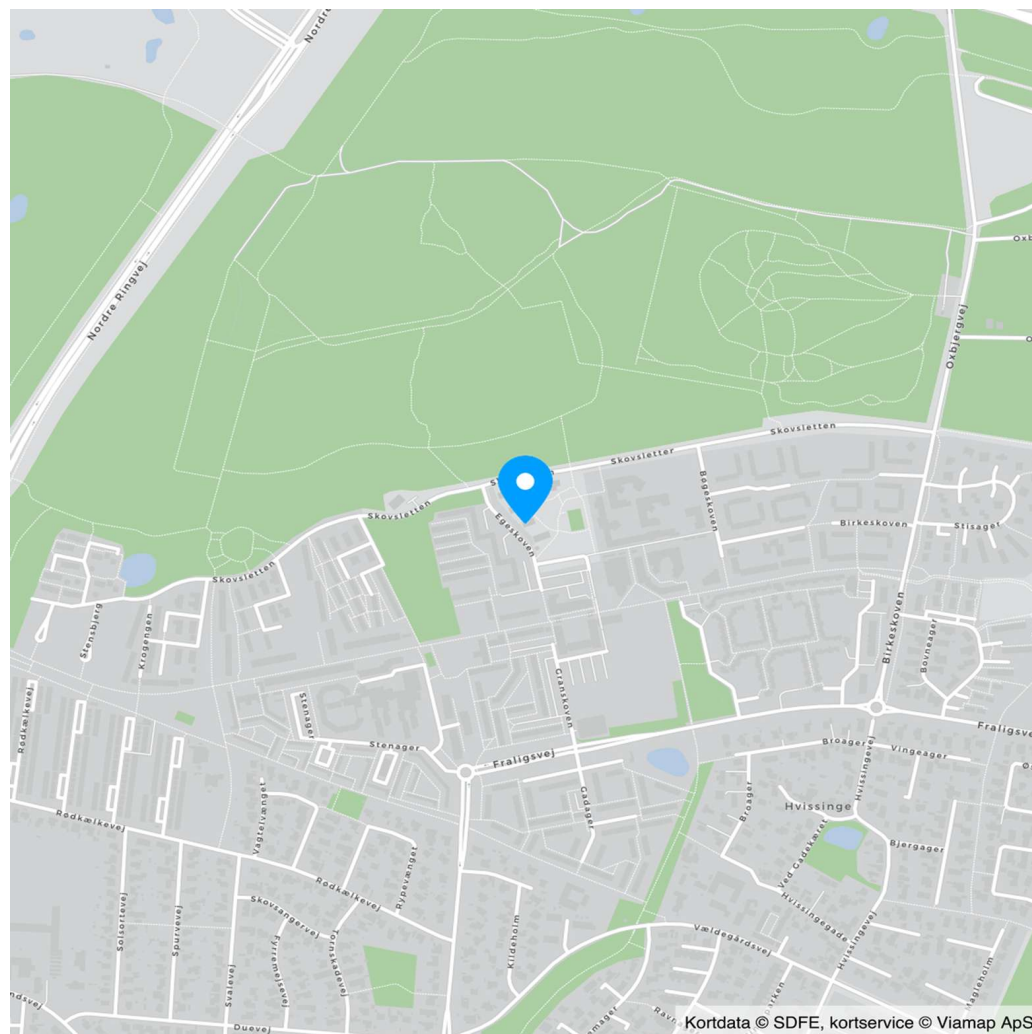
Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Adresse: Egeskoven 5A, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.445.000

Sagsnr.: 223544485
Ejerudgift/md.: kr. 4.096

Dato: 06.10.2026





Adresse: Egeskoven 5A, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.445.000

Sagsnr.: 223544485
Ejerudgift/md.: kr. 4.096

Dato: 06.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Glostrup
Matr.nr.: 4kg Hvissinge By, Glostrup
BFE-nr.: 100431585
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.562.000
Grundværdi: 1.432.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.649.600
Grundlag for grundskyld: 1.145.600

Arealer**

Grundareal: 116 m²
Boligareal i alt: 130 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 4 m²

** 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: 29.04.1981 - Dok. om vejret mv. forsynings-/afløbsledninger mv.
- Nr. 2: 22.04.2020 - Deklaration om vandrender og afledning af regnvand
- Nr. 3: 03.01.2022 - SERVITUT OM BEPLANTNINGS- OG PLEJEPLAN Område 2B
- Nr. 4: 15.08.2022 - VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN EGESLET-TEN
- Nr. 5: 08.05.2023 - Deklaration om ledningsanlæg m.v.

Planer

Kommuneplan HB22 - Boligområde ved Cirkusgrunden
Lokalplan HL13.1 - Et område til boliger og rekreative formål ved Egeskoven (Cirkusgrunden)

Tilbehør:

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

Ovn, Kogeplade, Emhætte, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Egeskoven 5A, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.445.000

Sagsnr.: 223544485
Ejerudgift/md.: kr. 4.096

Dato: 06.10.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugs-
mønster.
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uved-
kommende.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand

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
salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse
og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2015



Adresse: Egeskoven 5A, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.445.000

Sagsnr.: 223544485
Ejerudgift/md.: kr. 4.096

Dato: 06.10.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.613	Kontantpris	kr.	5.445.000
Grundskyld	kr.	7.446	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.550
Rottebekæmpelse	kr.	287	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Grundejerforening	kr.	22.800	Ejerskiftegebyr til grundejerforeningen anslået	kr.	2.000
			I alt	kr.	5.490.550

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. 49.147

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.904 md. / 382.843 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.378 md. / 304.532 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **Forbehold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til grundejerforeningen.

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: Egeskoven 5A, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.445.000

Sagsnr.: 223544485
Ejerudgift/md.: kr. 4.096

Dato: 06.10.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 7: hovedstol kr. 29.592.000
Nr. 8: hovedstol kr. 21.242.000
Nr. 9: hovedstol kr. 13.359.000
Nr. 10: hovedstol kr. 22.900.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: G/F Egesletten

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificeret - byzone

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

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-/årsopgørelsen. 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.

Reduktion af tinglysningsafgift

Køber gøres udtrykkeligt opmærksom på, at sælgers eksisterende lån er lyst i flere ejendomme og derfor skal relaxeres. Lånet kan ikke overtages og køber kan ikke opnå stempelrefusion.

Husdyr

Det er kun tilladt at have en hund eller en kat i boligen. Dog er det ikke tilladt at holde muskelhunde/kamphunde og krybdyr.

Ejere af husdyr er forpligtede til at holde rent efter disse dyr og fjerne alle efterladenskaber. Såfremt et husdyr giver anledning til naboklager grundet generende støj eller lugt, kan der blive stillet krav om, at dyret skal afhændes. Hunde skal altid føres i snor.

Parkering

Der er én P-plads tilknyttet hver bolig. Der må kun parkeres med indregistrerede køretøjer og disse må ikke rage ud over de afmærkede pladser. P-pladserne må ikke benyttes til opbevaring af trailer, materialer og storskrald.

Udlejet

Sælger oplyser at boligen har været udlejet siden opførelsen og indtil 01. Oktober 2026.

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.