



**REAL**

## Kildevældets Alle 2, st. tv, 2600 Glostrup

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>80</b>
Kontant	<b>3.395.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>3.785</b>		
Byggeår	<b>2007</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **223L8555**

**RealMæglerne Hallberg A/S**

Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup / Tlf. +45 43430304 / [www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig](http://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: Kildevældets Alle 2, st. tv, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 223L8555  
Ejerudgift/md.: kr. 3.785

Dato: 30.06.2026



### Moderne stuelejlighed i hjertet af Glostrup – med elevator, solrig have og mulighed for parkering

Velkommen til Kildevældets Allé 2, st. tv. – en indbydende og velindrettet 2-værelses lejlighed på 80 m<sup>2</sup>, beliggende i en attraktiv og moderne bebyggelse fra 2007 centralt i Glostrup. Her får du en komfortabel bolig i rolige omgivelser med kort afstand til både indkøb, offentlig transport, grønne områder og hverdagens øvrige fornødenheder.

Lejligheden fremstår lys og indflytningsklar med en god planløsning og et dejligt lysindfald fra de store vinduespartier. Boligens naturlige samlingspunkt er det store, åbne køkken/alrum og stueområde, som byder på god plads til både spisebord og sofamiljø. Køkkenet fremstår lyst og moderne med gode arbejdsforhold, masser af skabsplads og en åben forbindelse til opholdsmiljøet, som skaber en rummelig og indbydende atmosfære.

Fra stuen er der direkte udgang til lejlighedens eget solrige havestykke, hvor der er plads til både loungemøbler, grill og hyggelige sommeraftener i private omgivelser. Haven fungerer som en naturlig forlængelse af boligen og giver en sjælden kombination af lejlighed og udeliv.

Derudover byder boligen på et rummeligt soveværelse med gode indretningmuligheder samt et pænt badeværelse med separat bruseniche og vaskefaciliteter. Overalt fremstår lejligheden velholdt med en behagelig og moderne atmosfære. Ejendommen byder desuden på elevator samt mulighed for at leje en parkeringsplads i parkeringskælderens direkte under ejendommen, hvilket gør hverdagen både nem og komfortabel.

En attraktiv bolig til både singler, par eller seniorer, der ønsker en nem, moderne og centralt beliggende bolig med egen solrig have.

### 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: Kildevældets Alle 2, st. tv, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 223L8555  
Ejerudgift/md.: kr. 3.785

Dato: 30.06.2026



Spisekøkken



Spisekøkken



Køkken



Køkken



Spisestue



Stue

Adresse: Kildevældets Alle 2, st. tv, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 223L8555  
Ejerudgift/md.: kr. 3.785

Dato: 30.06.2026



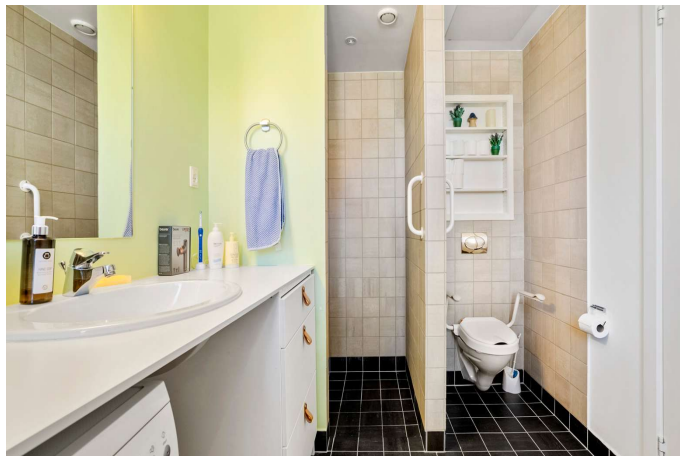
Soveværelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Køkken



Ejendommen

Adresse: Kildevældets Alle 2, st. tv, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 223L8555  
Ejerudgift/md.: kr. 3.785

Dato: 30.06.2026



Ejendommen

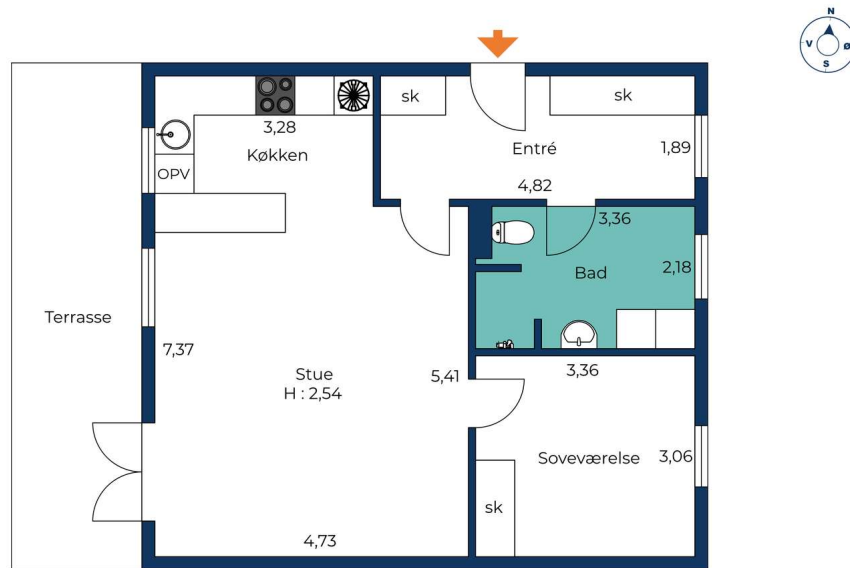


Område

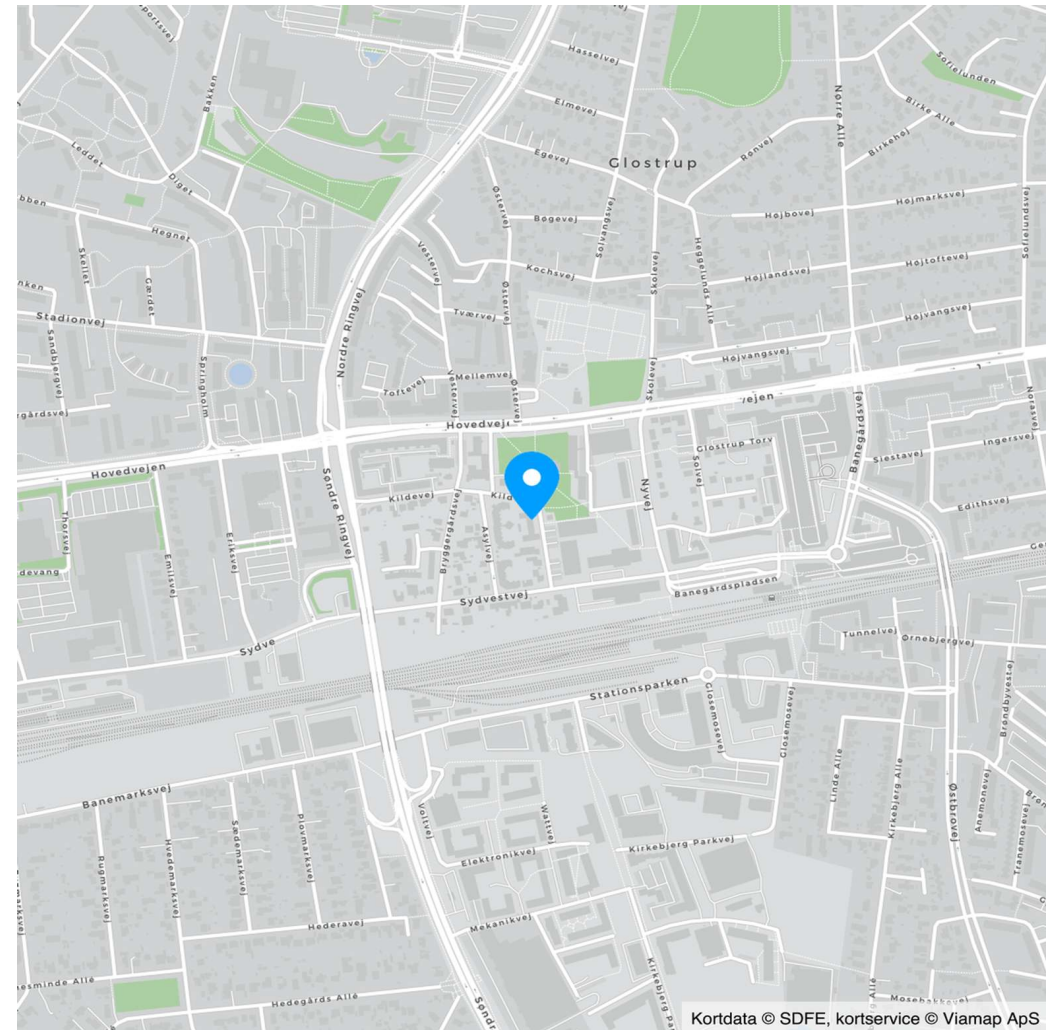
Adresse: Kildevældets Alle 2, st. tv, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 223L8555  
Ejerudgift/md.: kr. 3.785

Dato: 30.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Kildevældets Alle 2, st. tv, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 223L8555  
Ejerudgift/md.: kr. 3.785

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Glostrup
Matr.nr.:	9ck Glostrup By, Glostrup
BFE-nr.:	229050
Ejerl. Nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2007

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.795.000
Grundværdi:	1.500.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.236.000
Grundlag for grundskyld:	1.200.000

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	72 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	72 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	80 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 10.04.2006 - anm hæftelser Vedtægter for Ejerforeningen Kildehaven  
- Nr. 3: 29.11.2012 - DEKLARATION OM TILSLUTNINGSPLIGT

**Planer**

BYPLANVEDTÆGT NR. G 26  
BYPLANVEDTÆGT NR. G 26 tillæg 1  
Kommuneplan GO12 - Rådhusområdet  
LOKALPLAN GL 78  
Lokalplan GL 80  
Lokalplan GL 80.4  
LOKALPLAN GL80.5

Tilbehør:

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

Afventer sælgers oplysninger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Kildevældets Alle 2, st. tv, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 223L8555  
Ejerudgift/md.: kr. 3.785

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.000 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Varme betales a/c med kr. 9.000 p.a.  
Vand betales a/c med kr. 3.000 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 salgsoptillingens 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 B



Adresse: Kildevældets Alle 2, st. tv, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 223L8555  
Ejerudgift/md.: kr. 3.785

Dato: 30.06.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.404	Kontantpris	kr.	3.395.000
Grundskyld	kr.	7.800	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	300	Ejerskifte gebyr til ejerforeningen	kr.	2.100
Fællesudgifter	kr.	25.914	I alt	kr.	3.419.350

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 rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 45.418

**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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.460 md. / 221.525 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.931 md. / 179.170 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026 **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: Kildevældets Alle 2, st. tv, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 223L8555  
Ejerudgift/md.: kr. 3.785

Dato: 30.06.2026

**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.

**Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:**

Nr. 4: hovedstol kr. 1.555.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 132.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 168.000

**Gæld udenfor købesummen**

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Der er i ejerforeningen etableret en kassekredit på kr. 100.000		30.06.2026

**Ejerforening**

Navn: Ejerforeningen Kildehaven  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 40.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 720 / 19024  
Tinglyst: 720 / 19024  
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

**Brugsret**

Kælderum - anvises af sælger, P-plads - forefindes i kælderen og kan mod betaling lejes af privat ejer.

**Fællesfaciliteter**

Udendørs cykelskur:

**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.

**Husdyr**

Det er tilladt at holde husdyr jf. ejerforeningens vedtægter/husorden. Det tilrådes at forhøre sig hos bestyrelsen i konkrete tilfælde.

**Kommuneplaner**

Plan - Kommuneplan 2025-2037  
Plan - Etageboliger på hjørnet af Sydvestvej/Kildevældets Allé  
Plan - Rådhusområdet  
Plan - Rækkehusområde ved Asylvej  
Plan - Kommuneplanstrategi 2020: Glostrup - en forstad i udvikling

**Spildevandsplaner**

Kloakopland - UR1

**Udlejning**

Det er tilladt at udleje boligen jfr. vedtægternes §27. Ejer skal ved fremleje meddele administrator lejers navn, indflytningsdato og forventede fremlejeperiode. Endvidere skal ejer oplyse kontaktadresse for fremlejeperioden.

**Kommende vedligeholdelsesarbejder i ejerforeningen**

Køber gøres særligt opmærksom på, at ejerforeningen har udarbejdet en vedligeholdelsesplan.

**REAL**

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.