



REAL

Stisager 10, 2600 Glostrup

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	118
Kontantpris	4.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.273	Grund m2	148
Byggear	2015	Energimærke	A2010

Sagsnr. **223V8266**

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: Stisager 10, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 223V8266
Ejerudgift/md.: kr. 3.273

Dato: 17.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Stisager 10, et charmerende og lyst rækkehus i Glostrup, der byder på en ideel kombination af moderne komfort og hyggeligt fællesskab. Opført i 2015, strækker denne indbydende bolig sig over 118 m² fordelt på to plan, med et tilhørende grundstykke på 148 m². Perfekt for familien, der søger en nutidig bolig med plads til hverdagens glæder.

Fra første skridt indenfor mødes du af et lyst og venligt hjem, der fremstår næsten som nyt. Entréen leder dig til et praktisk kombineret gæstetoilet og bryggers, videre åbner det store, vestvendte stueområde sig op, badet i naturligt lys fra de store vinduespartier. Stuen byder på direkte adgang til en lukket og helt ugeneret have, et privat fristed, hvor sommeraftener kan nydes med grill og godt samvær.

Køkkenet, i et åbent forhold til stuen, præsenterer sig i et stilrent, hvidt design, som understøtter både det æstetiske og funktionelle aspekt af familielivet.

På første sal finder du en veludnyttet repos, der fordeler rummene mellem to gode børneværelser og et rummeligt soveværelse, der sammen med et elegant udført badeværelse, komplet med hvide vægge og mørke fliser, fuldender hjemmets indbydende atmosfære.

Denne ejendom er ikke kun en bolig, men en del af et levende og børnevenligt miljø, hvor børn kan lege frit og voksne kan knytte bånd. Med fremragende parkeringsforhold for både beboere og gæster samt fjernvarmeindlagt, er dette hjem designet til at imødekomme nutidens behov med øje for detaljen.

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: Stisager 10, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 223V8266
Ejerudgift/md.: kr. 3.273

Dato: 17.11.2025



Spisestue



Køkken



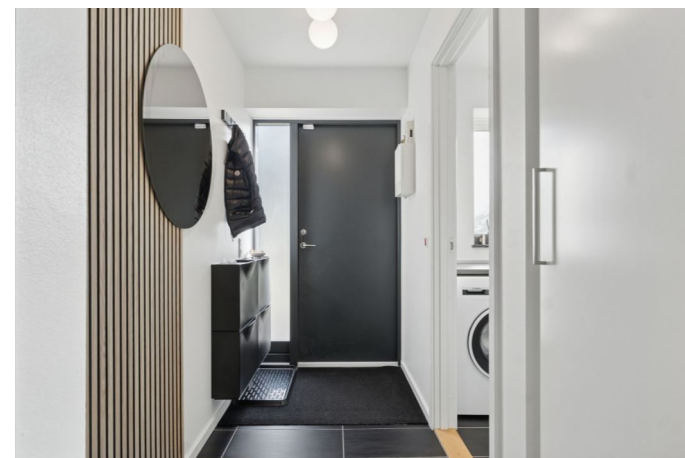
Køkken



Spisestue



Bryggers



Adresse: Stisager 10, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 223V8266
Ejerudgift/md.: kr. 3.273

Dato: 17.11.2025



Værelse



Badeværelse



Soveværelse



Indendørs



Terrasse

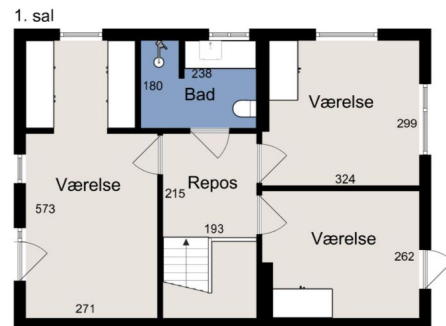
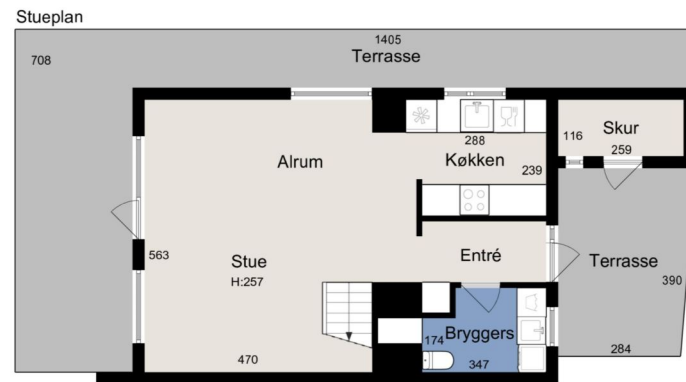


Terrasse

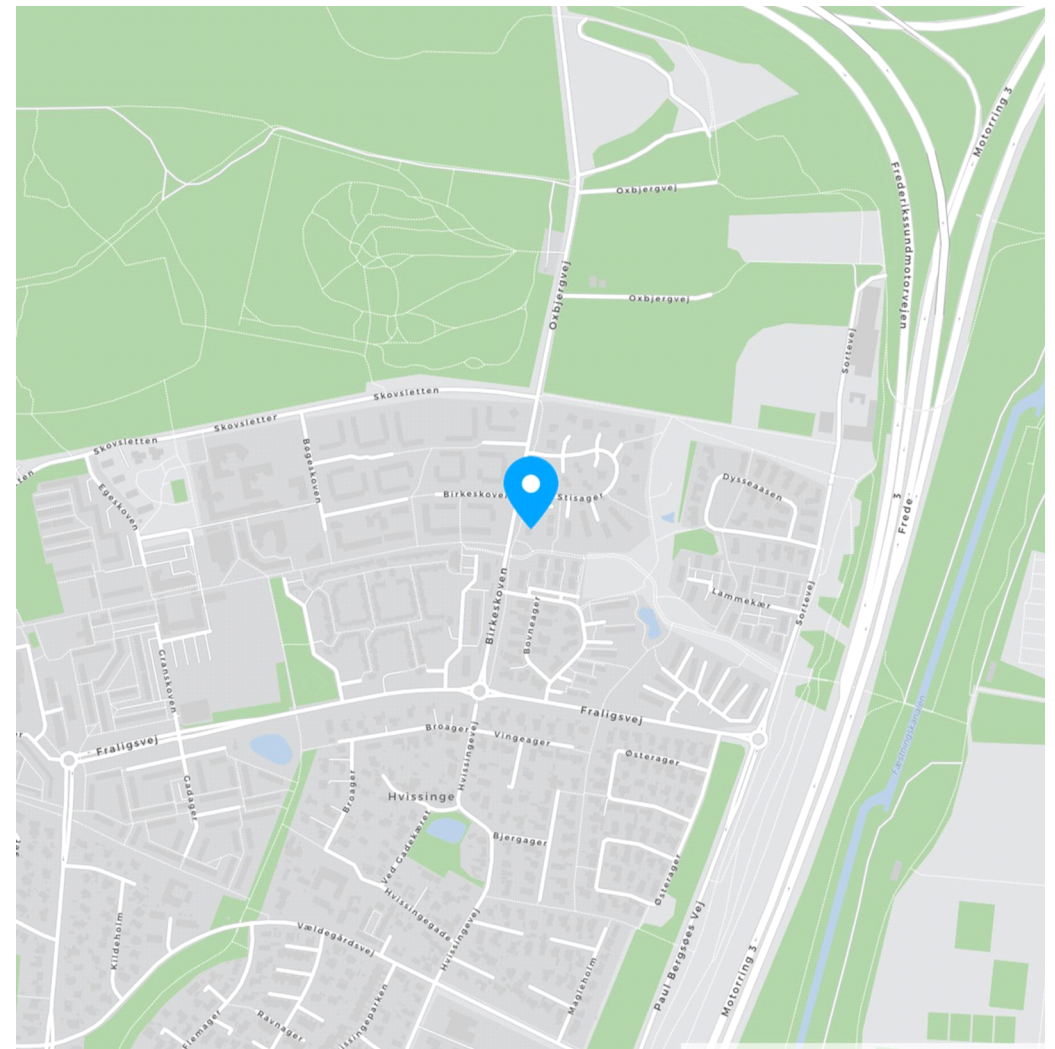
Adresse: Stisager 10, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 223V8266
Ejerudgift/md.: kr. 3.273

Dato: 17.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Stisager 10, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 223V8266
Ejerudgift/md.: kr. 3.273

Dato: 17.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Glostrup
Matr.nr.:	8 fi Hvissinge By, Glostrup
BFE-nr.:	100064301
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2015

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.007.000 kr.
Grundværdi:	1.372.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.205.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.097.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	148 m ²
Boligareal i alt:	118 m ²

Øvrige arealer:	9 m ²
Udhus:	

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 06.08.2007 lbnr. 7187-09 Tillægstekst Dok om forbud mod salg i
ubebygget stand mv
Nr. 2 lyst d. 25.07.2007 lbnr. 6716-09 Anmærkning hæftelser Tillægstekst Vedtægter
for grundejerforeningen Midtergrønningen, Tillige lyst pantstiftende
Nr. 3 lyst d. 14.03.2007 lbnr. 2296-09 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst dok
om grundejerforening, ejerlaug, vejlaug, m.v.
Nr. 4 lyst d. 06.06.2011 lbnr. 1002631951
Nr. 6 lyst d. 24.06.2014 lbnr. 1005437433

Lokalplan:

Lokalplan HL10

Kommuneplan:

Kommuneplan 2013-2025
Forslag til kommuneplan 2025-2037
-HB18

Kommuneplanstrategi:

Planstrategi 2016 - En levende by
Kommuneplanstrategi 2020 Glostrup - En forstad i udvikling

Spildevandsplan:

Kloakopland - U1310

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Stisager 10, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 223V8266
Ejerudgift/md.: kr. 3.273

Dato: 17.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 11.200 Forbrug: 5,16 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det bemærkes, at sælgers årsforbrug pt. ikke kan oplyses, hvorfor de stipulerede beløb er anslået ud fra energimærket.

Køber gøres opmærksom på, at energiforbrug er individuelt, og at evt. differencer mellem det i salgsopstillingen oplyste og købers forbrug, er sælger og 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke A2010.



Adresse: Stisager 10, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 223V8266
Ejerudgift/md.: kr. 3.273

Dato: 17.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.349	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.795.000
Grundskyld	kr.	7.134	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Husforsikring	kr.	2.511	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.650
Grundejerforening	kr.	1.000	Ejerskifte gebyr til grundejerforeningen	kr.	1.450
Rottebekæmpelse	kr.	283		kr.	
Ejerlaug	kr.	12.000	I alt	kr.	4.834.748
			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

39.277

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.119 md./ 301.427 år Netto **ekskl.** ejerudgift 20.526 md./ 246.313 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 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: 16.11.2025
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: Stisager 10, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 223V8266
Ejerudgift/md.: kr. 3.273

Dato: 17.11.2025

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
Realkredit Danmark/4% Obligationslån	Obligationslån	3.230.999	3.230.999	3.274.312	DKK	4	220.084	27,00	4,56			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Midtergrønningen v/advodan

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 20.000 i form af Anden hæftelse - G/F Midtergrønningen/Anden hæftelse - Ejerlauget Stisager

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Tilbehør:

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

Ovn, mrk: Siemens

Kogeplade, mrk: Siemens

Emhætte, mrk: Siemens

Køle/fryseskab, mrk: Siemens

Opvaskemaskine, mrk: Siemens

Vaskemaskine, mrk: Bosch

Tørretumbler, mrk: Beko

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.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom, som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Løtter forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet.

Løtter forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.



Adresse: Stisager 10, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 223V8266
Ejerudgift/md.: kr. 3.273

Dato: 17.11.2025

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Grundejerforening og ladestandere

Til info har bestyrelsen indkaldt til ekstraordinær generalforsamling d. 3/10-25 hvor der vil blive drøftet forslag om installation af ladestandere på ejerlaugets parkeringsplads. Forslaget indeholder et beboer bidrag på 5.000 kr., for at kunne benytte sig af ladeløsningen, hvis beboer først ønsker at tilmelde sig senere betales der et bidrag på 5.000 kr. + 3% pr. år.

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.