



SAGSNR. 260529350
Egeskoven 222, 1. , 1, 2600 Glostrup

BOLIGUDLEJNINGSEJENDOM

Konverteret til bolig med markedsleje



GOTTLIEB+PARTNERS

Highlights

2.346 m²

Samlet boligareal



Glostrup



Markedsleje



Ejerlejlighed



Område med gode
muligheder for offentlig
transport



Gennemrenoveret ejendom



Flere indkøbsmuligheder



Nær skole og institutioner



50 meter til Vesterskoven



Opløst andelsboligforening /
aktivhandel

Området

Velbeliggende boligudlejningsejendom i Glostrup



Ejendommen er beliggende på Egeskoven i Glostrup, der er en del af Glostrup Kommune.

Området omkring Egeskoven er kendt som et populært og eftertragtet boligområde i den nordlige del af Glostrup, hvor der løbende sker en tilstrømning af nye beboere. Kvarteret er præget af en blanding af villaer, rækkehuse og mindre etageejendomme, der tilsammen giver en rolig og familievenlig atmosfære.

Indenfor gåafstand finder man et godt udvalg af dagligvarebutikker, caféer og grønne arealer, ligesom der er skoler, institutioner og uddannelsestilbud i nærområdet.

Transportmæssigt er Egeskoven godt forbundet med nem adgang til både S-tog og Letbanen og dermed let adgang til både København og det øvrige hovedstadsområde.

Ejendommen

Ejendommen er i dag en andelsboligforening, som ønsker at overgå til udlejningsejendom. Ejendommen er opført i 1988 og i 2003 blev ejendommen ejerlejlighedsopdelt samt boligkonverteret.

Ejendommen fremstår i dag i velvedligeholdt og pæn stand. Ejendommen er på baggrund af konverteringen i 2003 underlagt reglerne om fri markedsleje jf. lejelovens §54.

Ejendommen rummer i alt 2.342 m² boligareal fordelt på 25 boligenheder i størrelsen 78-117 m². Enhederne er fordelt på 2-, 3-, 4- og 5-værelses boliger. Flere af lejlighederne har altaner.

Der er i ejerforeningen et grundareal på 1.946 m², hvor der ligeledes er etableret fælles ude-

arealer og parkeringsmuligheder på grunden. Samtlige opgange er forsynet med elevator.

Bygningen er opført i mursten med tegltag. Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

Jf. ABF, så gælder tilbudspligten ikke i 5 år efter at ejer har været en andelsboligforening. Derudover blev ejendommen ejerlejlighedsopdelt i 2 ejerlejligheder efter reglerne for opførelse efter 1. juli 1966. I forbindelse med konverteringen blev der udført arbejde indenfor brandsikring, afløb mm. Det vurderes på den baggrund sandsynligt at videreopdele ejendommen i individuelle ejerlejligheder.

Udover ejendommen er der også mulighed for også at købe ejl. nr. 2 på 632 m², hvorefter der er fuldt ejerskab over ejerforeningen.

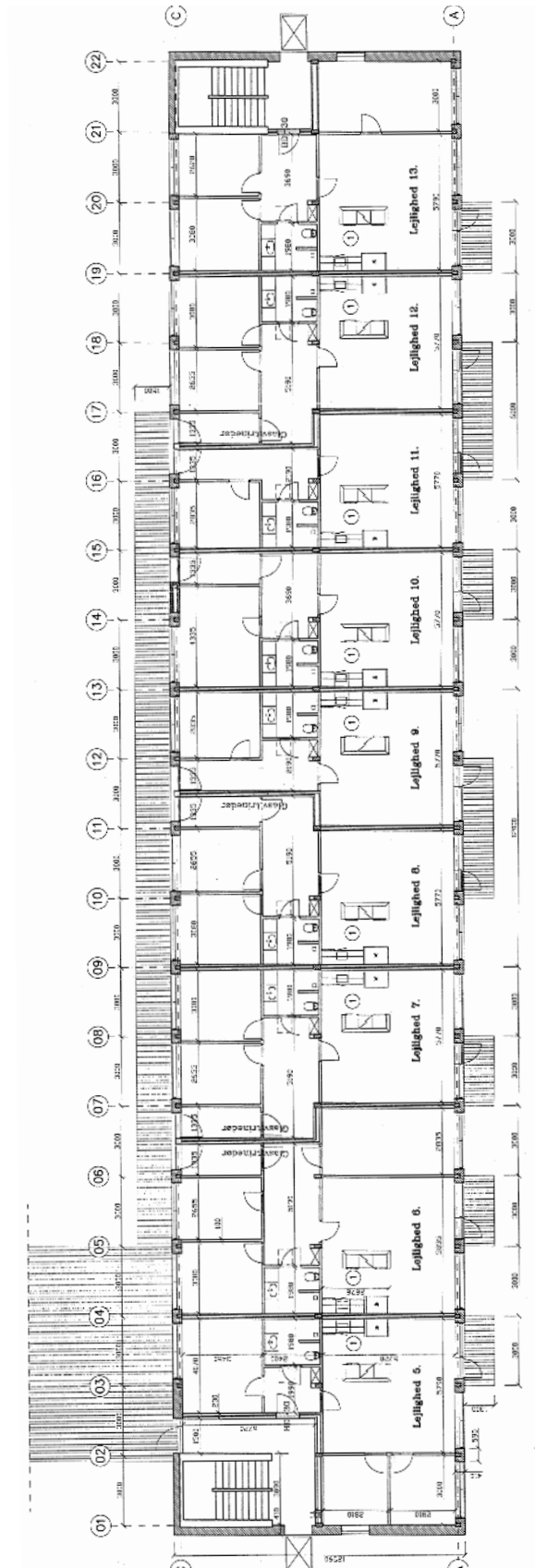


Ejerlejlighedsnr.	1
Bygningsareal jf. BBR	2.346 m²
Erhvervsareal jf. BBR	434 m²
Boligenheder	25

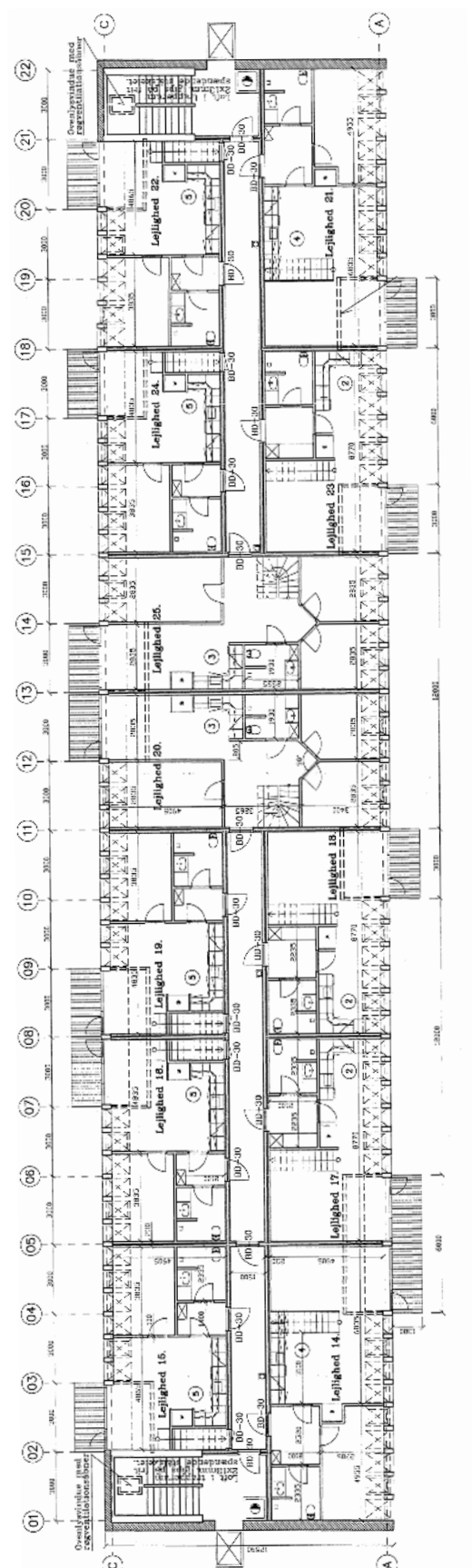
Opført	1988
Tilbygningsår	2003
Energimærke	C
Pris	DKK 65.000.000



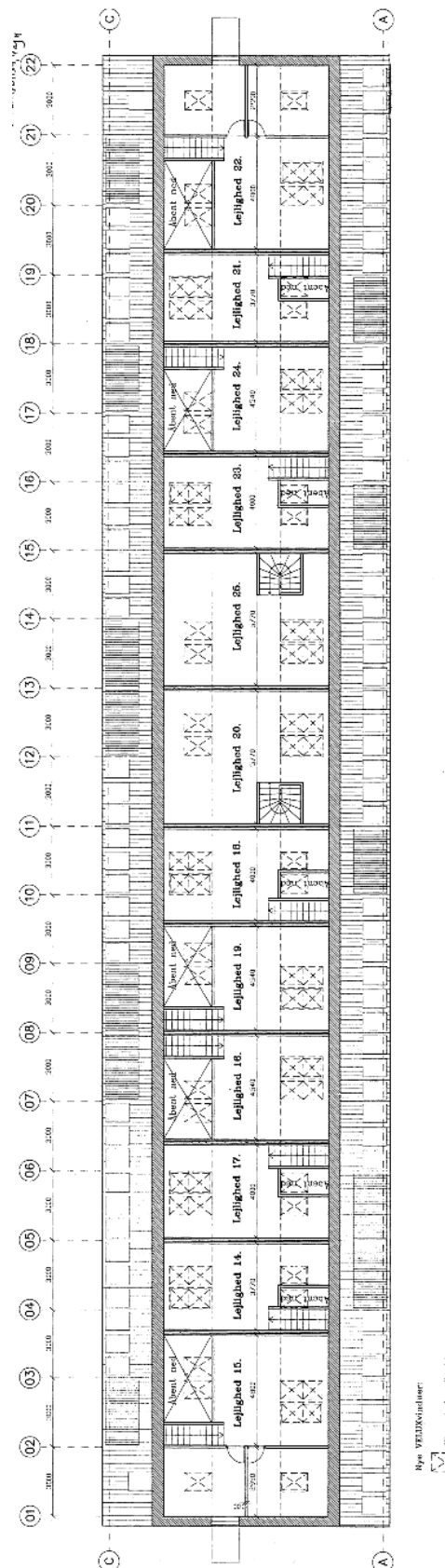
Plantegning 1. sal



Plantegning 2. sal



Plantegning 3. sal



Lejerliste

Lejemål	Areal m ²	Årlig leje	Startleje/m ²	Status	Regulering	Indvendig vedl.
Lejlighed 1	101	217.150	2.150	LEDIG	NPI 01.01.	Lejer
Lejlighed 2	117	193.050	1.650	Udlejet	NPI 01.01.	Lejer
Lejlighed 3	98	161.700	1.650	Udlejet	NPI 01.01.	Lejer
Lejlighed 4	98	161.700	1.650	Udlejet	NPI 01.01.	Lejer
Lejlighed 5	79	130.350	1.650	Udlejet	NPI 01.01.	Lejer
Lejlighed 6	89	146.850	1.650	Udlejet	NPI 01.01.	Lejer
Lejlighed 7	79	130.350	1.650	Udlejet	NPI 01.01.	Lejer
Lejlighed 8	98	161.700	1.650	Udlejet	NPI 01.01.	Lejer
Lejlighed 9	105	173.250	1.650	Udlejet	NPI 01.01.	Lejer
Lejlighed 10	97	160.050	1.650	Udlejet	NPI 01.01.	Lejer
Lejlighed 11	85	140.250	1.650	Udlejet	NPI 01.01.	Lejer
Lejlighed 12	82	135.300	1.650	Udlejet	NPI 01.01.	Lejer
Lejlighed 13	89	146.850	1.650	Udlejet	NPI 01.01.	Lejer
Lejlighed 14	82	135.300	1.650	Udlejet	NPI 01.01.	Lejer
Lejlighed 15	115	235.750	2.050	LEDIG	NPI 01.01.	Lejer
Lejlighed 16	78	128.700	1.650	Udlejet	NPI 01.01.	Lejer
Lejlighed 17	78	128.700	1.650	Udlejet	NPI 01.01.	Lejer
Lejlighed 18	89	146.850	1.650	Udlejet	NPI 01.01.	Lejer
Lejlighed 19	91	150.150	1.650	Udlejet	NPI 01.01.	Lejer
Lejlighed 20	112	229.600	2.050	LEDIG	NPI 01.01.	Lejer
Lejlighed 21	97	160.050	1.650	Udlejet	NPI 01.01.	Lejer
Lejlighed 22	105	173.250	1.650	Udlejet	NPI 01.01.	Lejer
Lejlighed 23	82	135.300	1.650	Udlejet	NPI 01.01.	Lejer
Lejlighed 24	85	140.250	1.650	Udlejet	NPI 01.01.	Lejer
Lejlighed 25	115	189.750	1.650	Udlejet	NPI 01.01.	Lejer
Total	2.346	4.012.200	1.710			

I forbindelse med erhvervelse af ejendommen, så vil der blive udarbejdet markedskonforme lejekontrakter.

Markedslejen vurderes at ligge over kr. 2.000 pr. m² i forbindelse med løbende fraflytning - et eksempel på en udlejningsreference er kr. 2.150 pr. m² på Granskoven.

Der vil i forbindelse med salget blive leddiggjort minimum 3 lejligheder til købers disposition.



Økonomiske vilkår

Indtægter	DKK	DKK/m ²
Boligleje	3.329.700	1.650
Leje, ledige boliger	682.500	2.081
Bruttoindtægter i alt	4.012.200	1.710
Driftsbudget		
Ejendomskat 2026	204.692	
Renovation	100.180	
Vicevært & renholdelse	75.000	
Snerydning	6.000	
El fælles	30.000	
Elevator + abb.	35.000	
Fællesudgifter E/F	95.000	
Udvendig vedligeholdelse	180.700	
Administration	75.000	
Driftsbudget i alt	801.572	342
Nettooverskud	3.210.628	
Udbudspris	65.000.000	
Kapitalbehov i alt	65.000.000	27.708
Startafkast	4,94 %	

Matrikel: 4ay Hvessinge By, Glostrup, ejerlejlighedsnummer 1

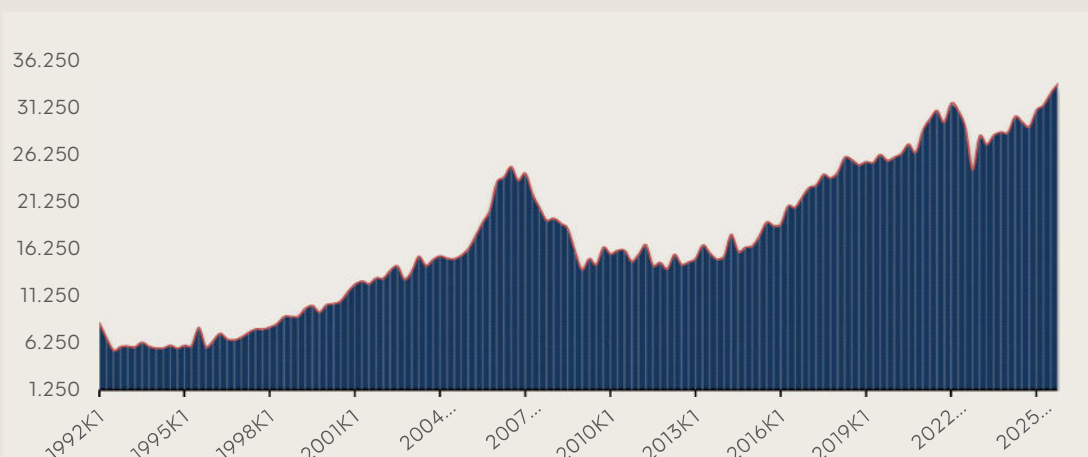
Offentlig grundværdi: 40.402.000

Ovenstående opstilling er ekskl. tinglysning samt rådgiveromkostninger.
Tinglysningsafgift er pt. kr. 1.850 + 0,6 %.

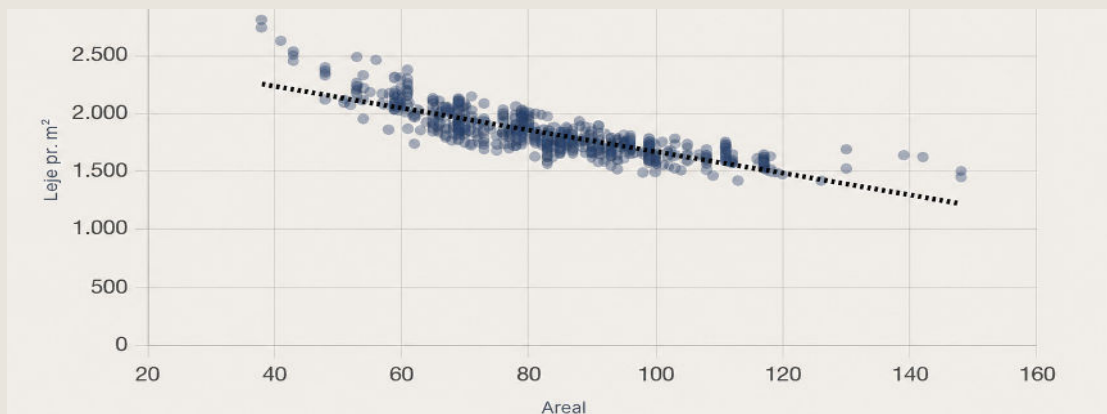
Boligmarkedet

Stærk case til boligudvikling

Handlede m² priser i Glostrup



Udlejningsmarkedet i Glostrup



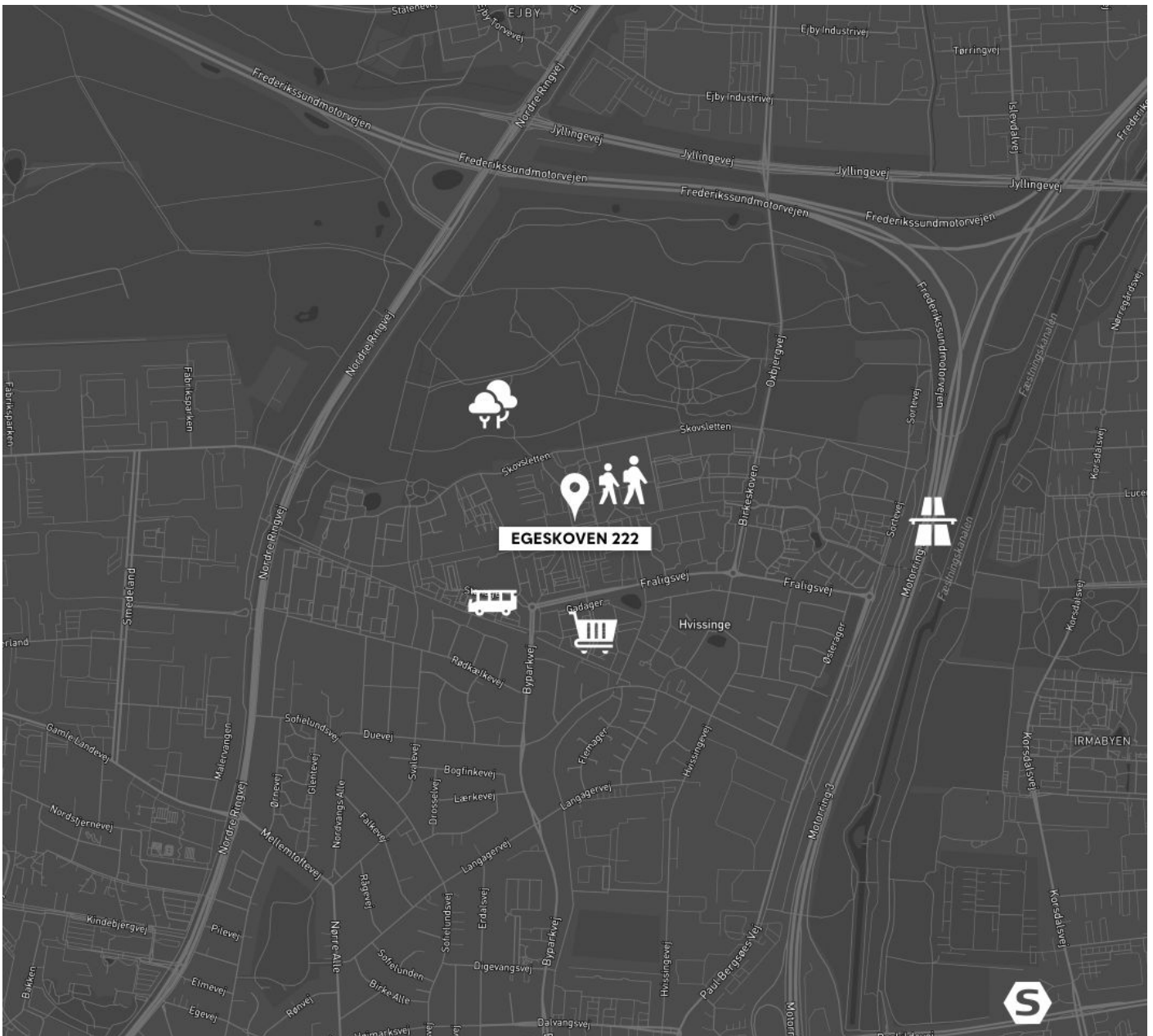
Kilde: Tinglysning, boligsiden & ReData

Udviklingen inden for leje- såvel som ejermarkedet har de senere år været positiv i Glostrup.

Glostrups udvikling følger den positive tendens i hovedstadsområdet, men området er i stigende grad også blevet et attraktivt alternativ tæt på København. Alene fra 3. kvartal 2024 til 3. kvartal 2025 steg m²-priserne med 10,2 %. Samtidig har udbuddet været relativt begrænset, hvilket understøtter et stabilt prisniveau og en fortsat høj efterspørgsel. Statistikken peger på et marked med fortsat positiv

udvikling, hvor attraktive beliggenheder og gode transportforbindelser bidrager til efterspørgslen. Forventningen til de kommende år er fortsat befolkningstilvækst i Glostrup. Særligt udviklingen omkring letbanen og de centrale byområder forventes at styrke kommunen yderligere som attraktiv bosætningskommune i Storkøbenhavn.

Væksten understøttes af Glostrups centrale placering tæt på København samt en velfungerende infrastruktur, som gør kommunen attraktiv for både familier og pendlere.



Vesterskoven
450 meter



Brøndbyøster St.
3,8 km



365discount
200 meter



Skovvangskolen
250 meter



Stenager
350 meter



Motorvejskryds Rødovre
1,4 km

Gottlieb+Partners er erhvervsmæglere med speciale i køb, salg, udlejning, genforhandling, sale-and-lease-back-aftaler og rådgivning for erhvervs- og investeringsejendomme.

Vi håndterer et bredt spektrum af ejendomme såsom boligejendomme, kontor, lager, logistik, industri, hotel, detail og liebhaveri.

Vores vision er at levere værdibaseret ejendomsrådgivning.

Vi har mange års erfaring og viden med erhvervsejendomme og sætter en ære i at sikre vores kunder seriøs, saglig rådgivning – en god, effektiv proces og optimale resultater. Hver gang.

Vi har lange relationer og tæt samarbejde med nogle af branchens største og mest toneangivende ejendomsinvestorer og ejendomsselskaber i Hovedstadsområdet såvel som i det øvrige Danmark.



GOTTLIEB+PARTNERS A/S

Store Strandstræde 19, 1.,
1255 København K
T: +45 88 77 40 45
info@gottliebpartners.dk
www.gottliebpartners.dk



GOTTLIEB+PARTNERS

Gottlieb+Partners indhentede og viderebragte oplysninger og beregninger anses for at være korrekte og er viderebragt i god tro, men præsentationsmateriale skal alene ses som vejledende, og repræsenterer derfor ikke et egentligt tilbud eller en reel kontrakt. Gottlieb+Partners og/eller sælger/udlejer af den omhandlede ejendom kan ikke være ansvarlig for indholdet, og dermed gøres erstatningsansvarlig for nogen udgift eller skade en modtager af dette prospekt måtte lide ved eventuelle handlinger, der sker på baggrund af oplysningerne i prospektet. En eventuel køber/lejer opfordres til at indsamle egne data, og gennemgå materialet med egne rådgivere. Eventuelle omkostninger forbundet hermed sker for egen regning. Materialet må ikke, helt eller delvist, mangfoldiggøres eller anvendes i nogen form, uden forudgående samtykke fra Gottlieb+Partners.