



REAL

Elmehusene 276, 2600 Glostrup

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	96
Kontant	3.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.315	Grund m ²	111
Byggeår/ombygget	1968/1985	Energimærke	B

Sagsnr. **223R8584**

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: Elmehusene 276, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 223R8584
Ejerudgift/md.: kr. 3.315

Dato: 27.08.2026



Renoveret, indflytningsklart og med fri udsigt

Velkommen til Elmehusene 276 – et flot og gennemgribende renoveret rækkehus, der ligger i sidste række med en skøn og ugeneret beliggenhed. Her får du fri udsigt over grønne arealer og en beliggenhed uden indkig fra hverken naboer eller genboer.

Boligen fremstår indflytningsklar og er gennem de senere år blevet moderniseret med fokus på både funktionalitet og et moderne udtryk. Der er blandt andet etableret nyt køkken og badeværelse, lagt nye gulve og udført elarbejde. Badeværelset er indrettet med en gennemtænkt løsning, hvor vaskesøjlen er integreret i det tilstødende børneværelse. Det frigiver værdifuld plads på badeværelset og skaber samtidig en mere funktionel indretning.

Køkkenet er udført med en praktisk U-formet bordplade, og en del af væggen er fjernet for at skabe en mere åben forbindelse til stuen. Det giver en dejlig fornemmelse af køkken/alrum, tilfører ekstra lys til opholdsrummet og skaber samtidig god plads til et stort køle-/fryseskab. Trappen er desuden blevet afblændet, hvilket giver en mere rolig og sammenhængende indretning.

Fra stuen er der direkte udgang til haven, hvor de grønne omgivelser kan nydes i fulde drag. Her kan aften solen sætte prikken over i'et på dagen, helt ugeneret og uden indkig fra naboerne.

Elmehusene ligger i et roligt og familievenligt område i Glostrup med grønne arealer omkring bebyggelsen. Her er kort afstand til indkøb, skole, daginstitutioner og offentlig transport, samtidig med at du har nem adgang til byens øvrige tilbud.

En bolig for dig, der ønsker en indflytningsklar bolig med en ugeneret beliggenhed, grøn udsigt og en god, funktionel indretning.

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.

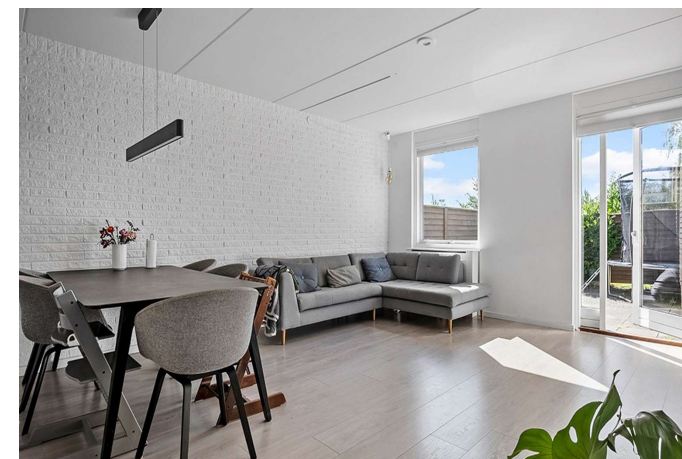
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Christine Bjørn Jensen

Adresse: Elmehusene 276, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 223R8584
Ejerudgift/md.: kr. 3.315

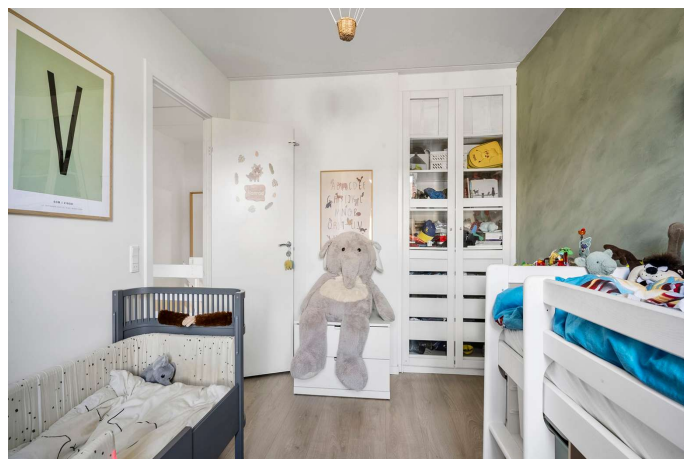
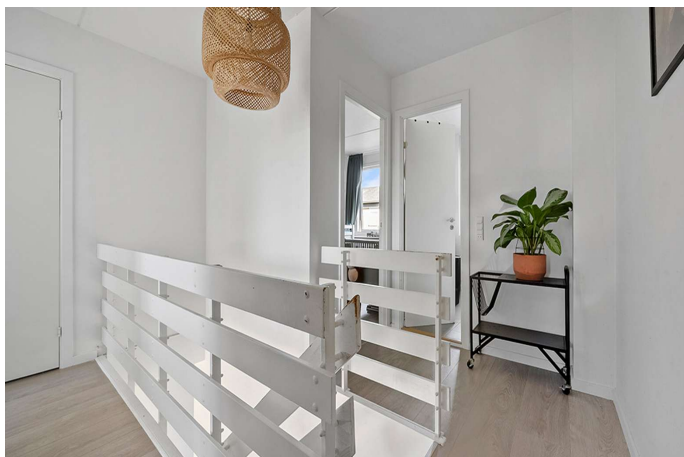
Dato: 27.08.2026



Adresse: Elmehusene 276, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 223R8584
Ejerudgift/md.: kr. 3.315

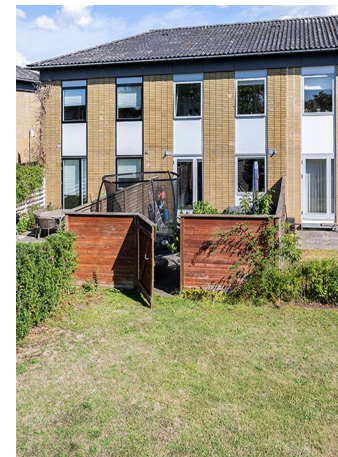
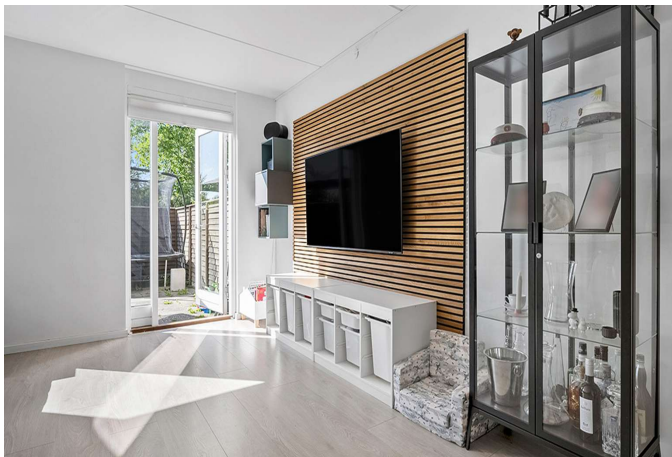
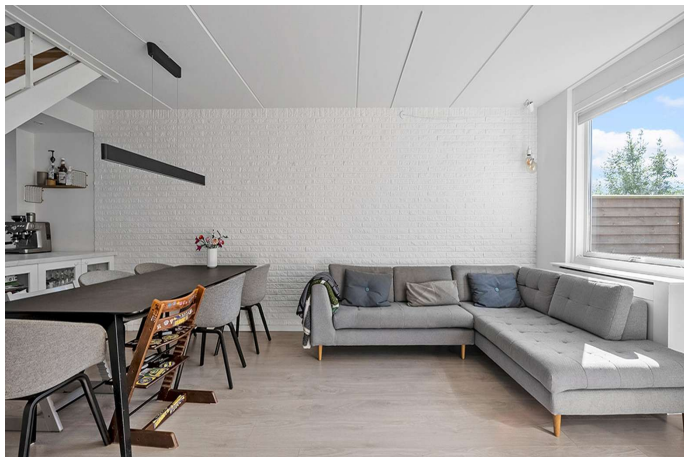
Dato: 27.08.2026



Adresse: Elmehusene 276, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 223R8584
Ejerudgift/md.: kr. 3.315

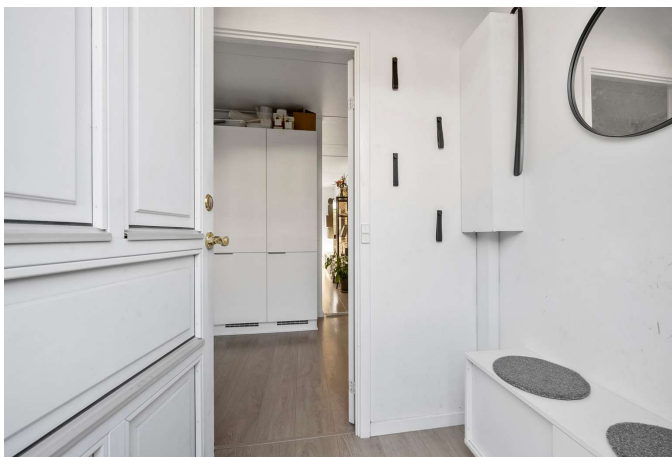
Dato: 27.08.2026



Adresse: Elmehusene 276, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 223R8584
Ejerudgift/md.: kr. 3.315

Dato: 27.08.2026





Adresse: Elmehusene 276, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 223R8584
Ejerudgift/md.: kr. 3.315

Dato: 27.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Albertslund
Matr.nr.: 23fq Herstedøster By, Herstedøster
BFE-nr.: 2127354
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1968/1985

Arealer**

Grundareal: 111 m²
Boligareal i alt: 96 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 6 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.478.000
Grundværdi: 1.652.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.982.400
Grundlag for grundskyld: 1.321.600

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 25.05.1968 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, fælles brandmur/gavl mv, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 2: 20.10.1982 - Lokalplan nr. 17.1

Planer

Lokalplan 17.7 - Platanparken
Lokalplan 17.7.1 - Platanparken

Tilbehør:

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

Ovn (AEG), Kogeplade (Gram), Emhætte (Emhætte), Mikrobølgeovn (AEG), Køleskab (Whirlpool), Fryser (Whirlpool), Opvaskemaskine (AEG), Vaskemaskine (Beko), Tørretumbler (AEG), Klædeskabe (IKEA)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Elmehusene 276, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 223R8584
Ejerudgift/md.: kr. 3.315

Dato: 27.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring 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.: 10.317 Forbrug: 8.730 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeanstaltion: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

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 B



Adresse: Elmehusene 276, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 223R8584
Ejerudgift/md.: kr. 3.315

Dato: 27.08.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.110	Kontantpris	kr.	3.795.000
Grundskyld	kr.	12.027	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
Rottebekæmpelse	kr.	128	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Husforsikring	kr.	6.405	Ejerskiftegebyr til grundejerforeningen	kr.	2.000
Grundejerforening	kr.	7.000	I alt	kr.	3.830.650
Renovation	kr.	3.860	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.		
Vejbelysning	kr.	245			

Ejerudgift i alt 1. år kr. 39.775

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.749 md. / 248.993 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.627 md. / 199.526 år v/26,40 %

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: 31.07.2026

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: Elmehusene 276, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 223R8584
Ejerudgift/md.: kr. 3.315

Dato: 27.08.2026

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. 2.634.000
Nr. 5: hovedstol kr. 400.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: GF Platanhaven DABEA

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 1.800 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.

Stempelrefusion

Der gøres opmærksom på, at uanset hvad der måtte fremgå af nærværende salgsoptilling, opnår køber ikke stempelrefusion vedrørende ejendommens sikkerhed(er) til grundejerforeningen.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser og i følsomt indvindingsområde jf. ejendomsdatarapport.

Spildevandsplaner

Kloakopland - Nordlige områder

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), 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.

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.

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a dark blue square.

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

A large, 3D gold-colored number "10" is the central focus. It is surrounded by flowing gold ribbons and small gold confetti pieces, all set against a light gray, textured background.

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.