

The REAL logo is displayed in white capital letters on a dark blue rectangular background in the top left corner of the image.

REAL



Elmehusene 18, 2600 Glostrup

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	96
Kontant	3.550.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.870	Grund m ²	117
Byggeår/ombygget	1968/1984	Energimærke	B

Sagsnr. **223R8521**

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 18, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.550.000

Sagsnr.: 223R8521
Ejerudgift/md.: kr. 2.870

Dato: 23.09.2026



De gule Elmehusene med fri udsigt

Velkommen til Elmehusene 18 – her får du en bolig med en skøn og ugeneret beliggenhed, hvor du fra haven kan nyde udsigten over de grønne arealer. Her er ingen naboer eller genboer, der kigger direkte ind, og du får derfor en helt særlig følelse af frihed og ro.

Boligen fremstår indflytningsklar og byder samtidig på gode muligheder for at sætte sit eget præg. I stueplan får du et lukket køkken i fin stand samt en god stue, med direkte adgang til haven, hvor de grønne omgivelser virkelig kommer til sin ret. Her kan du nyde solen og ikke mindst aftenen i rolige og ugenerede omgivelser – helt uden indkig fra naboerne. Førstesalen findes to store soveværelser, hvoraf det ene nemt kan opdeles, så der kan etableres et ekstra værelse. Herudover får du et ældre, men velholdt badeværelse samt et praktisk depotrum.

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, ligesom du nemt kommer til byens øvrige tilbud.

En bolig til dig, der ønsker en god og funktionel indretning, grøn udsigt og ikke mindst en ugeneret beliggenhed med masser af ro omkring dig.

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 18, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.550.000

Sagsnr.: 223R8521
Ejerudgift/md.: kr. 2.870

Dato: 23.09.2026



Stue



Stue



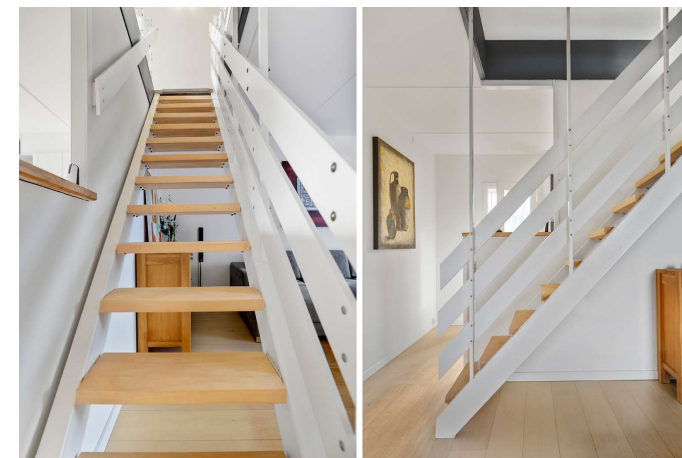
Stue



Køkken



Køkken



Værelse

Adresse: Elmehusene 18, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.550.000

Sagsnr.: 223R8521
Ejerudgift/md.: kr. 2.870

Dato: 23.09.2026



Soveværelse



Værelse



Badeværelse



Ejendommen



Ejendommen

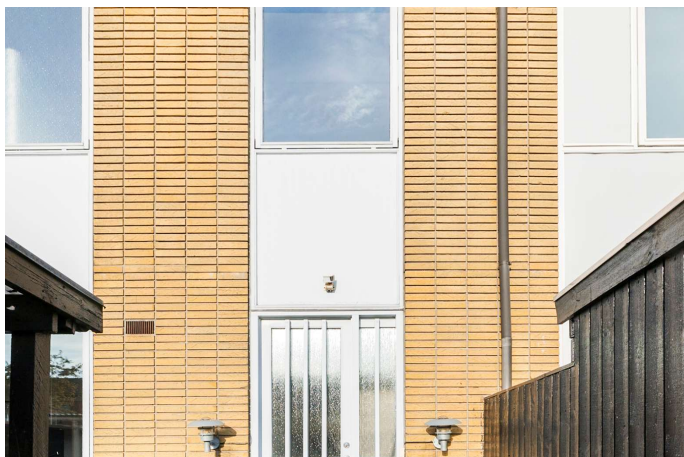


Ejendommen

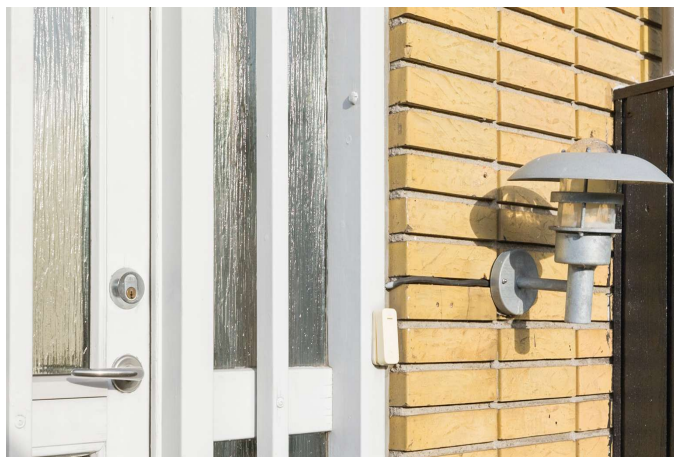
Adresse: Elmehusene 18, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.550.000

Sagsnr.: 223R8521
Ejerudgift/md.: kr. 2.870

Dato: 23.09.2026



Ejendommen



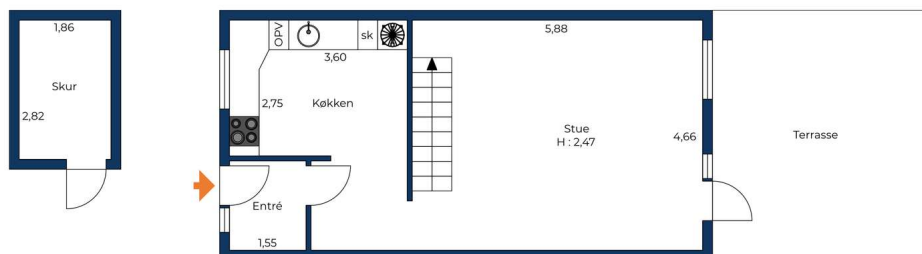
Entré

Adresse: Elmehusene 18, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.550.000

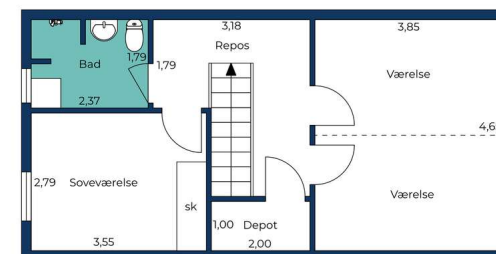
Sagsnr.: 223R8521
Ejerudgift/md.: kr. 2.870

Dato: 23.09.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.



Vejledende tegning uden ansvar.



REAL

REAL



Adresse: Elmehusene 18, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.550.000

Sagsnr.: 223R8521
Ejerudgift/md.: kr. 2.870

Dato: 23.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Albertslund
Matr.nr.: 23p Herstedøster By, Herstedøster
BFE-nr.: 2127197
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1968/1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.342.000
Grundværdi: 1.604.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.873.600
Grundlag for grundskyld: 1.283.200

Arealer**

Grundareal: 117 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 25.05.1960 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, fælles brandmur/gavl mv, forsynings-/afløbsledninger mv, fælles gård, opholdsareal 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

Anvendelsesbegrænsninger

Afventer oplysninger.

Tilbehør:

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

Komfur (Bosch), Emhætte (Blomberg), Køle/fryseskab (Bosch), Køleskab (Bosch), Fryser (Bosch), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Zanussi)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Elmehusene 18, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.550.000

Sagsnr.: 223R8521
Ejerudgift/md.: kr. 2.870

Dato: 23.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TopDanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Afventer oplysninger.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.600 Forbrug: 8.070 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeanstaltning: 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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt
hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for
brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Elmehusene 18, 2600 Glostrup
 Kontantpris: kr. 3.550.000

Sagsnr.: 223R8521
 Ejerudgift/md.: kr. 2.870

Dato: 23.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
 Grundskyld
 Rottebekæmpelse 2026
 Husforsikring 2026
 Renovation
 Grundejerforening anslået
 Vejbelysning

kr. 9.555
 kr. 11.677
 kr. 128
 kr. 6.744
 kr. 4.251
 kr. 1.750
 kr. 331

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
 Tinglysningsafgift af skødet
 Halv ejerskifteforsikringspræmie
 Ejerskiftegebyr til grundejerforeningen anslået, anslået
 I alt

kr. 3.550.000
 kr. 23.150
 kr. 6.751
 kr. 1.000
 kr. 3.580.901

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. 34.437

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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.029 md. / 240.345 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.054 md. / 192.651 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: 16.09.2026

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 18, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.550.000

Sagsnr.: 223R8521
Ejerudgift/md.: kr. 2.870

Dato: 23.09.2026

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 fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 1.955.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Platanparken

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

Drikkevandsinteresser

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

Stempelrefusion

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

Kommuneplaner

Plan - Kommuneplan 2022-2034

Plan - Elmehusene og Platanparken

Plan - Albertslund for alle

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 number "10" is the central focus, surrounded by swirling gold ribbons and falling gold confetti on 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.