



REAL

Elmehusene 27, 2600 Glostrup

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	96
Kontant	3.650.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.052	Grund m ²	117
Byggeår/ombygget	1967/1983	Energimærke	A2010

Sagsnr. **223253378**

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 27, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.650.000

Sagsnr.: 223253378
Ejerudgift/md.: kr. 3.052

Dato: 01.11.2026



Indflytningsklart rækkehus i Elmehusene!

Velkommen til Elmehusene 27 – et attraktivt og veldisponeret rækkehus i to plan, hvor 96 veludnyttede kvadratmeter danner rammen om en skøn hverdag. Her får I en indbydende bolig med et moderne køkken-alrum, tre gode værelser og dejlige udearealer på begge sider af huset. Alt sammen i et familievenligt område med hverdagens mange fornødenheder inden for kort afstand.

Allerede ved ankomsten mødes I af en hyggelig forhave, hvor morgensolen indbyder til dagens første kop kaffe. Indenfor byder entréen velkommen og leder jer videre til boligens naturlige samlingspunkt – det lyse og rummelige køkken-alrum. Her er køkkenet blevet fornyet i 2024 og fremstår som et moderne og funktionelt samlingssted, hvor madlavning, hyggelige middage og samvær går hånd i hånd. De store vinduespartier sikrer et skønt lysindfald og skaber en naturlig forbindelse mellem inde- og udelivet.

Fra alrummet er der direkte udgang til den dejlige, vestvendte baghave, hvor solen kan nydes fra middagstid og helt frem til de sene aftentimer. Her er der rig mulighed for at indrette en hyggelig terrasse med plads til både grillmiddage, afslapning og gode stunder med familie og venner.

På førstesalen venter tre regulære og indretningsvenlige værelser, der giver fleksible muligheder for både børnefamilien, parret eller jer, der ønsker plads til hjemmekontor. Et badeværelse fuldender etagen og understreger boligens praktiske og velfungerende indretning.

Som en ekstra fordel er boligen en del af en veldrevet grundejerforening med gode fællesfaciliteter, herunder legeplads, hvor områdets børn kan mødes og lege. Derudover medfølger en privat parkeringsplads, så bilen altid kan parkeres nemt og bekvemt.

Beliggenheden sætter prikken over i'et. Her bosætter I jer i et attraktivt og familievenligt kvarter med kort afstand til dagligvareindkøb, skole og grønne områder. Egeparken indbyder til gåture og udeliv, mens Glostrup

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.

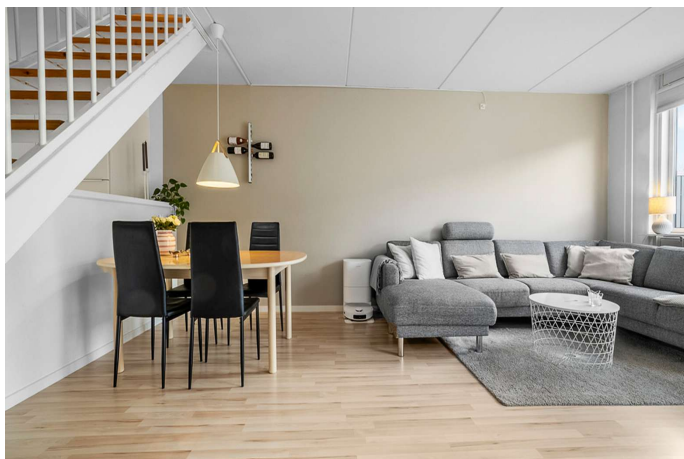
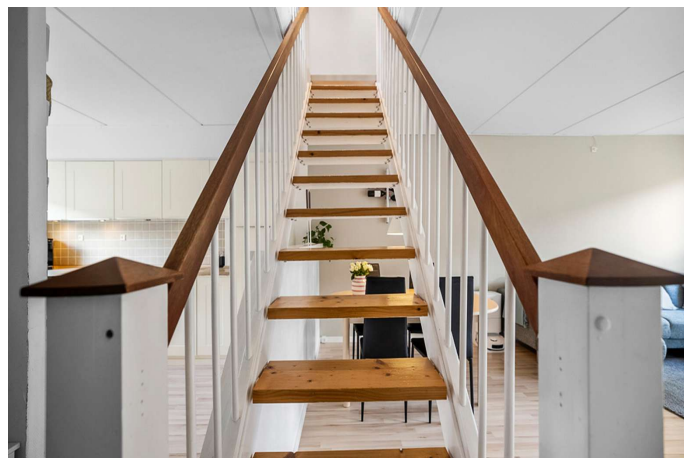
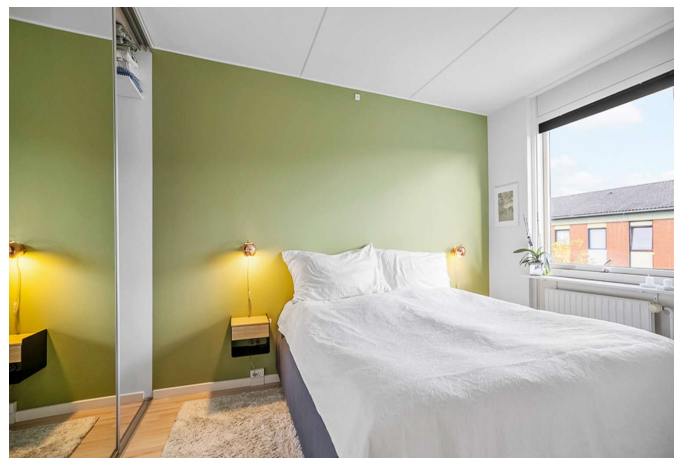
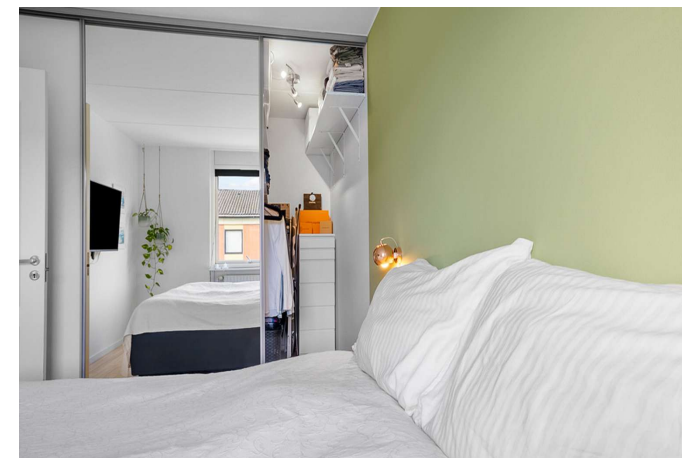
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Simon Madsen

Adresse: Elmehusene 27, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.650.000

Sagsnr.: 223253378
Ejerudgift/md.: kr. 3.052

Dato: 01.11.2026

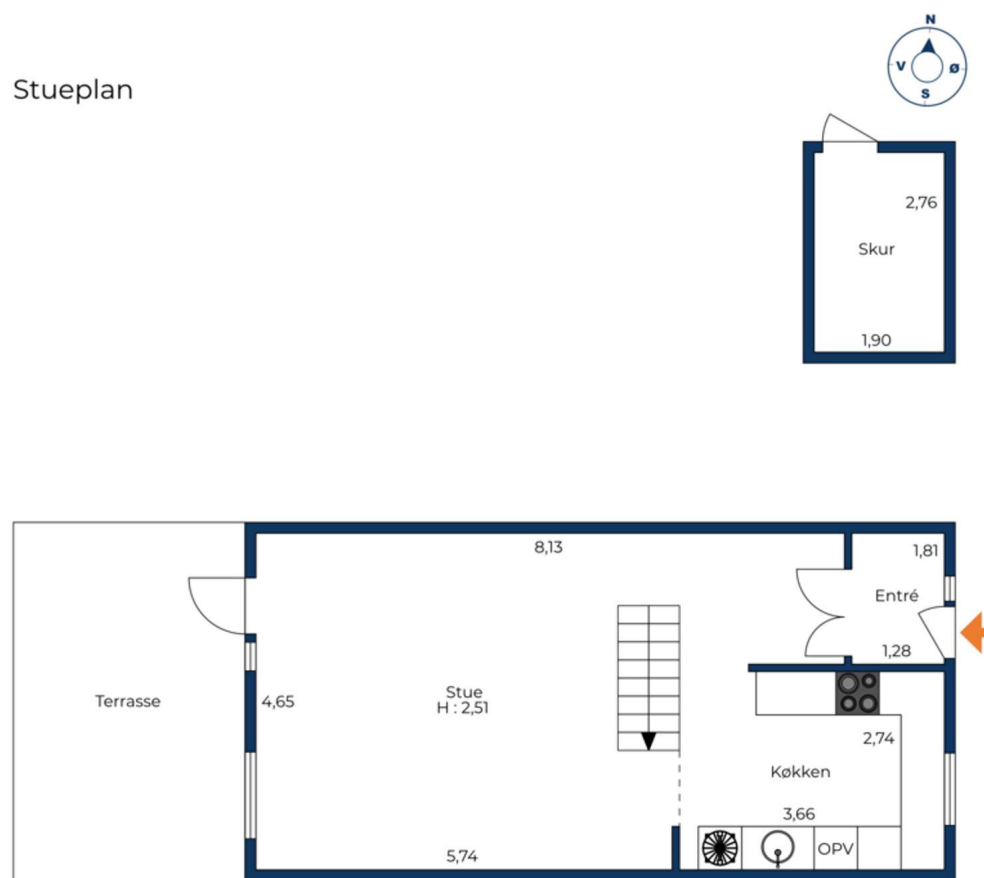


Adresse: Elmehusene 27, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.650.000

Sagsnr.: 223253378
Ejerudgift/md.: kr. 3.052

Dato: 01.11.2026

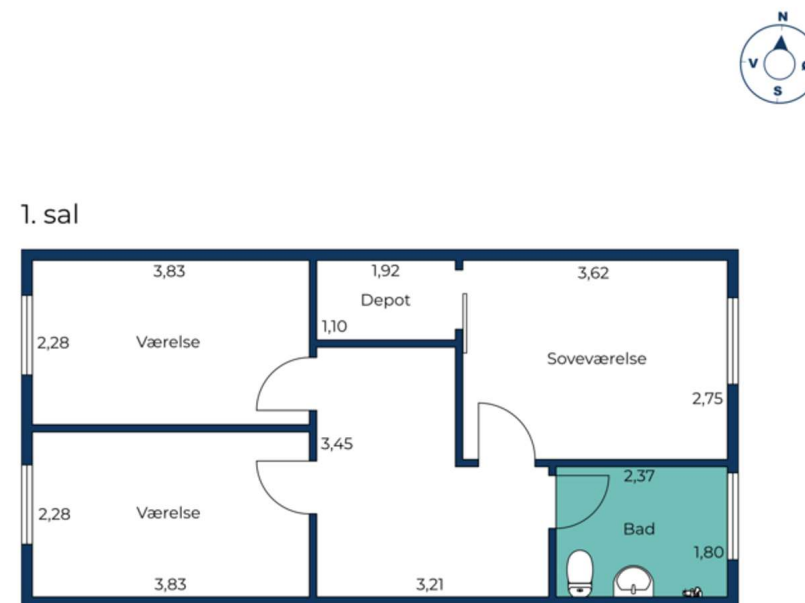
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

1. sal



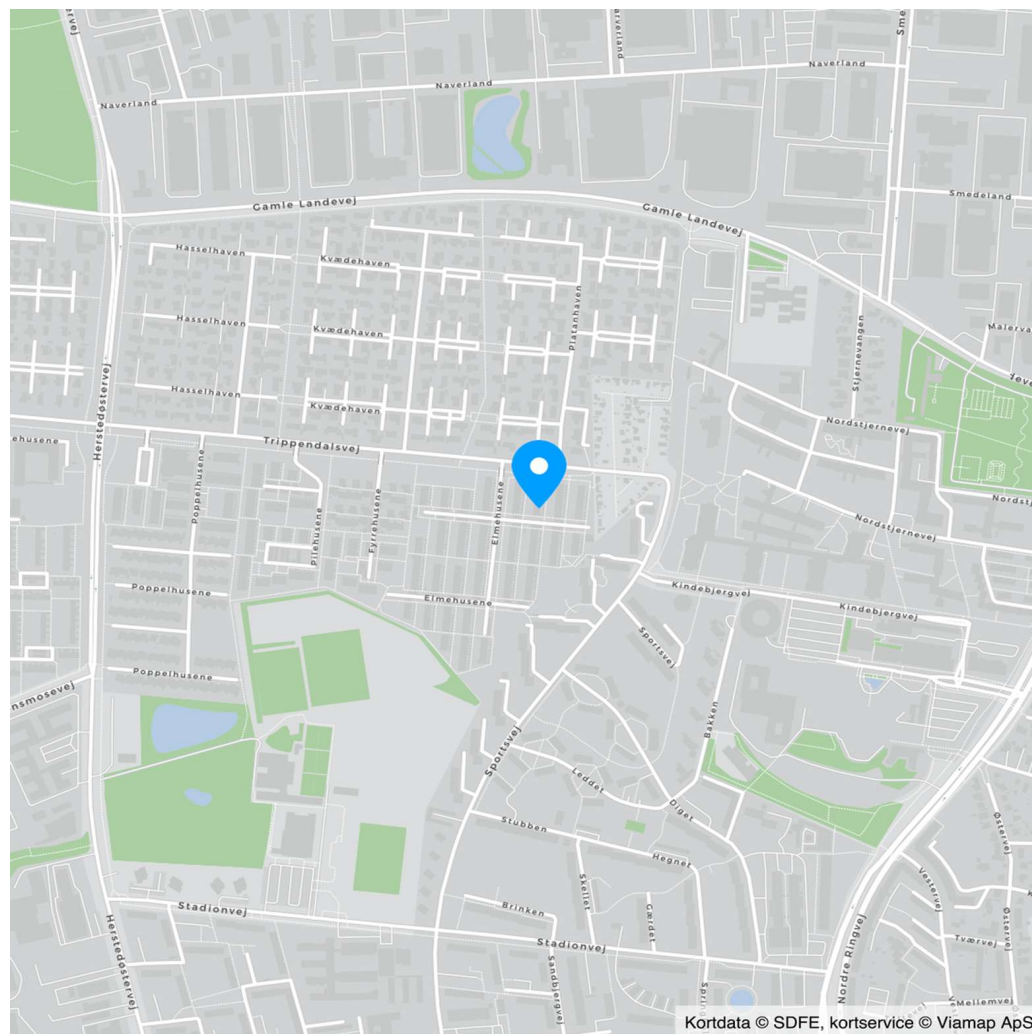
Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Adresse: Elmehusene 27, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.650.000

Sagsnr.: 223253378
Ejerudgift/md.: kr. 3.052

Dato: 01.11.2026





Adresse: Elmehusene 27, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.650.000

Sagsnr.: 223253378
Ejerudgift/md.: kr. 3.052

Dato: 01.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Albertslund
Matr.nr.: 21ih Herstedøster By, Herstedøster
BFE-nr.: 2126727
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1967/1983

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.244.000
Grundværdi: 1.610.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.795.200
Grundlag for grundskyld: 1.288.000

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: 30.03.1967 - anm byrder Dok om bebyggelse, benyttelse mv, fælles brandmur/gavl mv, forsynings-/afløbsledninger mv renholdelse, snerydning mv, Resp lån i off midler. Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 2: 31.08.2007 - Lokalplan nr. 17.8

Planer

Kommuneplan B19 - Elmehusene og Platanparken
Lokalplan 17.8 - Elmehusene
Lokalplan 17.8.1 - Elmehusene

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Siemens), Køleskab (Gorenje), Fryser (ukendt), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Elmehusene 27, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.650.000

Sagsnr.: 223253378
Ejerudgift/md.: kr. 3.052

Dato: 01.11.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret - byzone

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Uoverensstemmelser i BBR-ejermeddelelse

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet overdækning ikke er noteret på BBR-ejermeddelelsen. Køber sørger selv for evt. registrering heraf hos Bygning og Bolig registret.

Drikkevandsinteresser

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

Antennebidrag

Sælger indbetaler månedligt kr. xxx til ejerforeningen for antennebidrag. Omkostningen er ikke medtaget i ejerudgiften, da der ikke er medlemspligt, jf. gældende lovgivning. Antenneaftalen kan opsiges skriftligt via administrator. Administrator opkræver et gebyr på kr. xxx for afmelding, jf. administratorbesvarelsen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.500 Forbrug: 7 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeanlæg og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Elmehusene 27, 2600 Glostrup
 Kontantpris: kr. 3.650.000

Sagsnr.: 223253378
 Ejerudgift/md.: kr. 3.052

Dato: 01.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.156	Kontantpris	kr.	3.650.000
Grundskyld	kr.	11.721	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.750
Rottebekæmpelse	kr.	128	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Husforsikring	kr.	4.844	Ejerskiftegebyr til grundejerforeningen anslået, anslået	kr.	1.000
Renovation	kr.	2.945	I alt	kr.	3.681.501
Grundejerforening	kr.	7.600	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.	228			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	36.621			

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.411 md. / 256.933 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.859 md. / 202.304 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **Forbehold:** Standardfinansieringen i nærværende salgsoptstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til foreningen.

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 27, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.650.000

Sagsnr.: 223253378
Ejerudgift/md.: kr. 3.052

Dato: 01.11.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 1.592.000
Nr. 5: hovedstol kr. 151.000
Nr. 6: hovedstol kr. 59.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Elmehusene

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 2.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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



Tak for 10lliden, Glostrup!

MEST sælgende ejendomsmægler i Glostrup - for 10. år i træk*

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.