

REAL



Elmelunden 13, 2635 Ishøj

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	117
Kontant	4.750.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.133	Grund m ²	214
Byggeår	1972	Energimærke	C

Sagsnr. **135-0607**

RealMæglerne Vallensbæk ApS

Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand / Tlf. +45 72137200 / www.realmæglerne.dk/vallensbaek

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: Elmelunden 13, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 135-0607
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 23.05.2026



UNIKT RÆKKEHUS – CENTRALT I ISHØJ

Denne type bolig, hænger ikke på træerne. Til gengæld hænger den i vinduet hos REALMÆGLERNE VALLENSBÆK, ISHØJ OG BRØNDBY. Men uden tvivl - ikke ret længe.

Her går **æstetik** og **funktionalitet** op i en højere enhed.

Velkommen til Elmelunden 13! Her finder dette smukke og yderst unikke rækkehus beliggende i et roligt og børnevenligt kvarter. "Strandgaarden" er et af Ishøjs mest attraktive og eftertragtede rækkehuskvarterer. Her er du i **kort gåafstand til Ishøj By Center og S-tog**. Tilmed er du tæt på Ishøj Havn, Strandparken og den herlige badestrand. Så her smelter hverdagen sammen med gode oplevelser i de naturskønne områder.

Desuden er der kort afstand til flere gode indkøbsmuligheder, skole og sportsfaciliteter.

En sand perle

Ejendommen er opført i røde mursten og fremstår flot og vedligeholdt udover det sædvanlige. Ejendommen byder således på **nyere termovinduer og nyere tag**. Rækkehuset ligger lige ud til hele 2 parkeringspladser der hører til huset, så der er behagelig kort afstand fra bilen til boligen. Udenomsarealerne foran boligen står også helt skarpt

Lyse rum – sans for detaljerne

Indenfor bliver du mødt af en indbydende entré med ovenlys vindue, der giver en ekstraordinært godt lys. Stilen er lys og indbydende og de store vinduespartier sørger for et skønt lysindfald i boligen. Planløsningen giver

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: Anders Nedahl

Adresse: Elmelunden 13, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 135-0607
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 23.05.2026



Badeværelse



Værelse



Køkken



Køkken



Terrasse



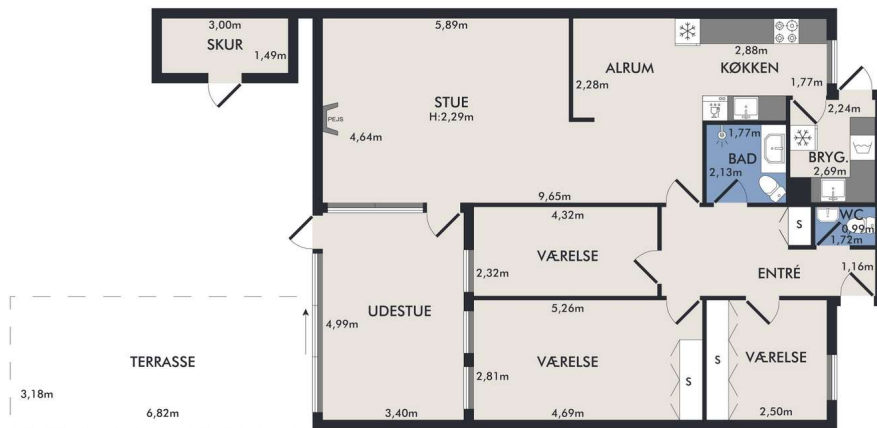
Stue



Adresse: Elmelunden 13, 2635 Ishøj
 Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 135-0607
 Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 23.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Elmelunden 13, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 135-0607
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 23.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Ishøj
Kommune:	18yø Ishøj By, Ishøj
Matr.nr.:	2130527
BFE-nr.:	Byzone
Zonestatus:	
Vej:	
Opført/ombygget år:	1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.756.000
Grundværdi:	1.500.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.204.800
Grundlag for grundskyld:	1.200.000

Arealer**

Grundareal:	214 m ²
Boligareal i alt:	117 m ²
Øvrige arealer:	
Indbygget udestue el. lign.:	17 m ²

** 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: 12.04.1973 - Dok om udstykning, fællesantenneanlæg, varmecentral, grundejerforening m.m.
- Nr. 2: 03.12.1985 - Dok om betingelser for påbygning af 20 gr. tag

Planer

Kommuneplan 1.B.5 - Strandgårdsparken
Lokalplan 1.90 - Strandgårdsparken

Tilbehør:

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

Emhætte (IKEA), Kogeplade (IKEA), Ovn (IKEA), Køle/fryseskab (IKEA), Opvaskemaskine (IKEA), Vaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Elmelunden 13, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 135-0607
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 23.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024/2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024/2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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 i 2024/2025.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra:

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 C

Adresse: Elmelunden 13, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 135-0607
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 23.05.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 11.244	Kontantpris	kr.	4.750.000
Grundskyld	kr. 7.800	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.350
Grundejerforening - anslået	kr. 1.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Renovation - anslået	kr. 5.500	I alt	kr.	4.788.350
Rottebekæmpelse - anslået	kr. 50			
Ejerudgift i alt 1. år	kr. 25.594			

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 26.042 md. / 312.505 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.968 md. / 251.616 år v/25,90 %

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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Elmelunden 13, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 135-0607
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 23.05.2026

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. 2.354.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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