



REAL

Fyrrehusene 24, 2600 Glostrup

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	111
Kontantpris	4.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.245	Grund m2	227
Byggear	1969	Energimærke	C

Sagsnr. **223V8289**

RealMæglerne Hallberg A/S

Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Fyrrehusene 24, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 223V8289
Ejerudgift/md.: kr. 3.245

Dato: 30.08.2025



Beskrivelse:

Indflytningsklar og ældrevenlig rækkehus i rolige omgivelser

Velkommen til Fyrrehusene 24 – en skøn og velholdt étplansrækkehus, der er ideel til jer, der ønsker at bo trygt og komfortabelt i rolige, grønne omgivelser. Huset er indflytningsklart og kræver minimal vedligeholdelse, så I kan bruge tiden på det, I holder af.

Her bor I i et fredeligt kvarter med gode stisystemer og grønne arealer lige i nærheden. Der er kort afstand til både indkøb, offentlig transport og lokale faciliteter, hvilket gør hverdagen nem og bekvem – også uden bil.

Boligen er i ét plan uden trapper og har en praktisk planløsning med god plads og nem adgang til alle rum. Her får I trygge og bekvemme rammer, hvor I kan nyde livet i mange år frem.

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: Lars Ringsted

Adresse: Fyrrehusene 24, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 223V8289
Ejerudgift/md.: kr. 3.245

Dato: 30.08.2025



Spisestue



Terrasse



Set fra vejen



Set fra haven



Spisestue



Spisestue

Adresse: Fyrrehusene 24, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 223V8289
Ejerudgift/md.: kr. 3.245

Dato: 30.08.2025



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Bryggers



Køkken

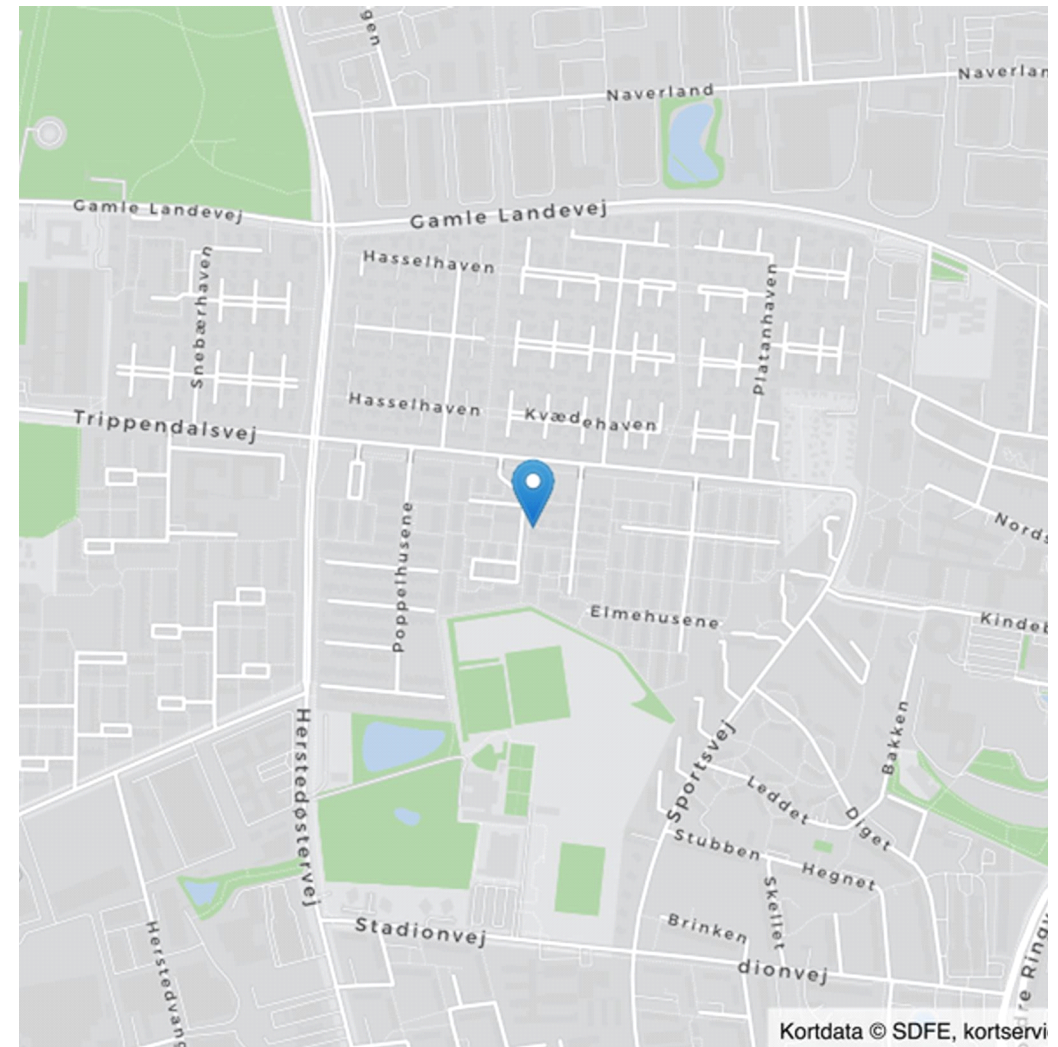
Adresse: Fyrrehusene 24, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 223V8289
Ejerudgift/md.: kr. 3.245

Dato: 30.08.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Fyrrehusene 24, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 223V8289
Ejerudgift/md.: kr. 3.245

Dato: 30.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Albertslund
Matr.nr.:	21 pv Herstedøster By, Herstedøster
BFE-nr.:	2126896
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.760.000 kr.
Grundværdi:	1.662.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.208.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.329.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	227 m ²
Boligareal i alt:	111 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	7 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.08.1968 lbnr. 6471-09 Tillægstekst Dok om transformerstation mv samt kabler mm, Ikke til hinder for prioritering
Nr. 2 lyst d. 06.11.1971 lbnr. 9370-09 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, vejret mv ej til hinder for pantsætning
Nr. 3 lyst d. 18.03.1983 lbnr. 2875-09 Tillægstekst Lokalplan nr. 17.2

Lokalplaner:

Plan - Den Østrigske Villaby
Plan - Boligbebyggelsen den Østrigske villaby

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2022-2034
Plan - Den Østrigske Villaby
Plan - Mere Albertslund

Kommuneplanstrategi:

Plan - Planstrategi 2024 - Albertslund for alle

Spildevandsplan:

Kloakopland - Nordlige områder

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Fyrrehusene 24, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 223V8289
Ejerudgift/md.: kr. 3.245

Dato: 30.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos IDA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.000 Forbrug: 48,53 GJ

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det bemærkes, at sælgers årsforbrug pt. ikke kan oplyses, hvorfor de stipulerede beløb er ud fra energimærket.

Køber gøres opmærksom på, at energiforbrug er individuelt, og at evt. differencer mellem det i salgsopstillingen oplyste og købers forbrug, er sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Fyrrehusene 24, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 223V8289
Ejerudgift/md.: kr. 3.245

Dato: 30.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.261	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.195.000
Grundskyld	kr.	12.099	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.573
Renovation	kr.	4.876	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.050
Grundejerforening	kr.	4.350	I alt	kr.	4.229.623
Rottebekæmpelse	kr.	160			
Husforsikring anslået	kr.	6.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Carport - forsikring og vedligehold	kr.	193	udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere,		
			herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år

38.940

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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.632 md./ 271.588 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.123 md./ 217.480 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.08.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Fyrrehusene 24, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 223V8289
Ejerudgift/md.: kr. 3.245

Dato: 30.08.2025

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.

Gæld udenfor købesummen:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån	1.275	31.03.2025
Der påhviler grundejerforeningens medlemmer en fællesgæld på i alt kr. 33.144 pr. 31.03.2025.		
Denne ejendoms andel udgør kr. 1.275 pr. 31.03.2025.		
Medlemmerne hæfter Pro rata (1/26)		
Lånet kan ikke indfries individuelt.		

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Østrigske Villaby

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

Ovn, mrk: Siemens

Kogeplade, mrk: Siemens

Emhætte, mrk: Falmec

Køle/fryseskab, mrk: Siemens

Opvaskemaskine, mrk: siemens

Vaskemaskine, mrk: Electrolux

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.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatte-reform. 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 ejendomsskatte-reformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettene forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet.

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

Olietank

Der gøres opmærksom på at der er en afblændet / sløjfet olietank på ejendommen.



Adresse: Fyrrehusene 24, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 223V8289
Ejerudgift/md.: kr. 3.245

Dato: 30.08.2025

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Drikkevandsinteresser

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

Carport

Ejendommen har brugsret til carport, hvor der er forberedt til installation af ladeboks til el-bil. Køber betaler selv for eventuel ladeboks, der leveres af foreningens leverandør: HomeCharge - inden bestilling kontaktes bestyrelsen.

Afregning af strømforbrug er en sag mellem køber og HomeCharge.

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

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.