



REAL

Poppelhusene 78, 2600 Glostrup

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	107
Kontant	4.650.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.163	Grund m ²	399
Byggeår/ombygget	1968/1997	Energimærke	D

Sagsnr. **223R8548**

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: Poppelhusene 78, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 223R8548
Ejerudgift/md.: kr. 4.163

Dato: 11.05.2026



Unic 119 rækkehus med udvidet udhus/tilbygning

Velkommen til dette klassiske og velindrettede Unic 119 rækkehus beliggende i det attraktive Poppelhusene – et roligt og familievenligt område med grønne fællesarealer og begrænset trafik.

Boligen er opført i ét plan og rummer de velkendte kvaliteter fra Unic 119-husene, som er kendt for deres funktionelle planløsning og fleksibilitet. Huset byder på 107 m² bolig, hvortil kommer en udvidet tilbygning på ca. 30 m², der i dag er indrettet som værelser, entré og skur – en løsning der giver ekstra anvendelige kvadratmeter og mange muligheder i hverdagen.

Indvendigt fremstår boligen med en god og klassisk planløsning, hvor køkken og opholdsrum ligger i naturlig forlængelse af hinanden. Den rummelige stue har et dejligt lysindfald og direkte udgang havestuen på 18 m² med udgang til terrassen og haven, hvilket skaber en fin overgang mellem inde- og udelev.

Boligen rummer flere gode værelser, der kan anvendes som børneværelser, kontor eller soveværelse, alt efter behov. Badeværelset er funktionelt indrettet med separat bruseniche og plads til vaskefaciliteter, og derudover findes et gæstetoilet.

Den integrerede tilbygning giver ekstra fleksibilitet med både entré, disponible rum/værelser samt skurplads – oplagt til børnefamilien, hobby, hjemmekontor eller opbevaring.

Udendørs får du en privat og nem have samt en rummelig carport med direkte adgang til boligen. De klassiske Unic 119-huse er kendt for deres overskuelige grundstørrelser og gode udnyttelse af udearealerne.

Alt i alt en bolig med en veldisponeret planløsning, ekstra kvadratmeter og masser af potentiale – perfekt til både familier, par eller dem, der ønsker en bolig i rolige og grønne omgivelser.

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: Poppelhusene 78, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 223R8548
Ejerudgift/md.: kr. 4.163

Dato: 11.05.2026



Terrasse



Udestue



Spisestue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Poppelhusene 78, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 223R8548
Ejerudgift/md.: kr. 4.163

Dato: 11.05.2026



Entre/vindfang



Køkken



Køkken



Badeværelse



Toilet



Disponibelt rum

Adresse: Poppelhusene 78, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 223R8548
Ejerudgift/md.: kr. 4.163

Dato: 11.05.2026



Soveværelse



Soveværelse

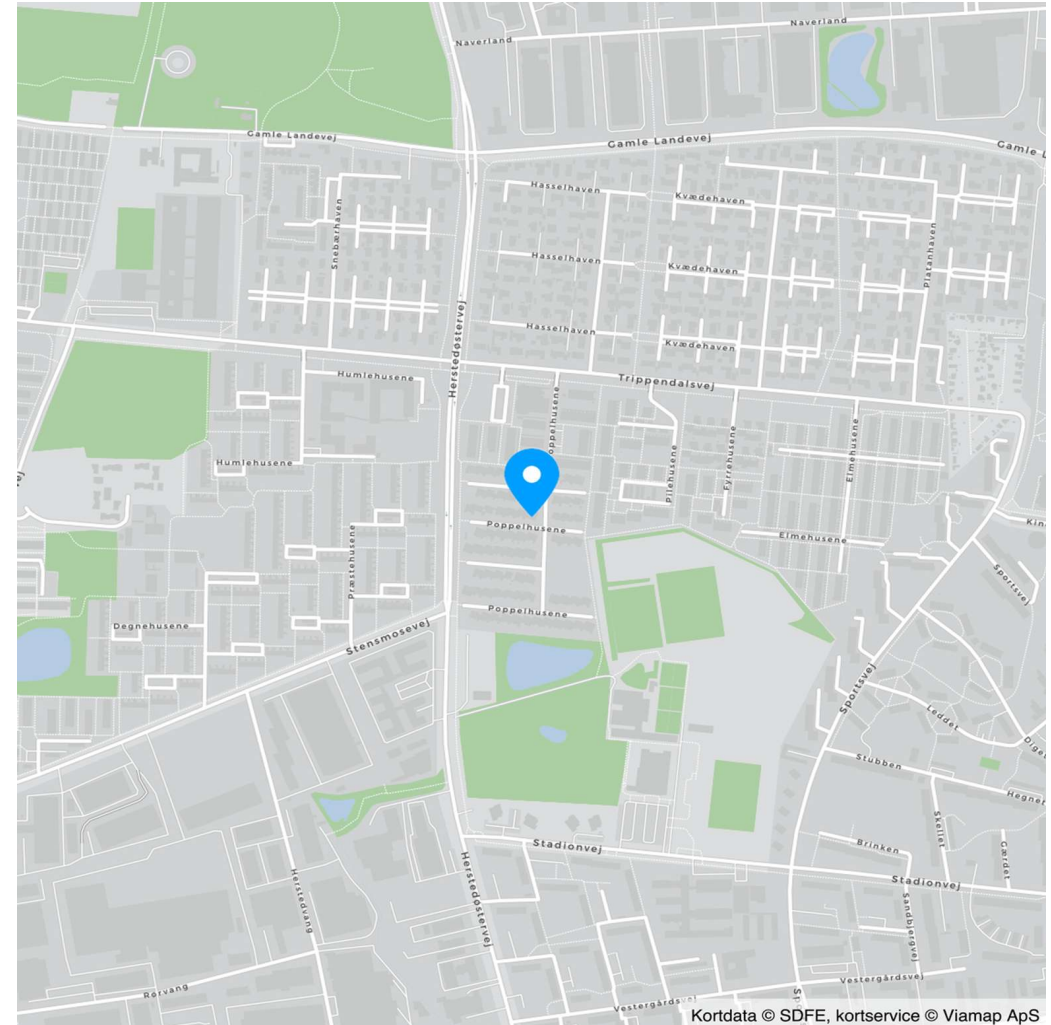
Adresse: Poppelhusene 78, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 223R8548
Ejerudgift/md.: kr. 4.163

Dato: 11.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Poppelhusene 78, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 223R8548
Ejerudgift/md.: kr. 4.163

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Albertslund
Matr.nr.: 24af Herstedøster By, Herstedøster
BFE-nr.: 2127389
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1968/1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.934.000
Grundværdi: 1.921.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.347.200
Grundlag for grundskyld: 1.536.800

Arealer**

Grundareal: 399 m²
Boligareal i alt: 107 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 18 m²
Carport: 31 m²
Udhus: 30 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: 23.10.1968 - anm byrder, anm hæftelser Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, vejret mv, forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 23.10.1968 - anm byrder, anm hæftelser Dok om overenskomst om levering af varme mm
- Nr. 3: 14.12.1982 - Lokalplan nr. 17.5

Planer

Lokalplan Boligbebyggelsen Poppelhusene
Lokalplan Poppelhusene

Tilbehør:

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

Ovn (Gorenje), Kogeplade (Euro Kera), Emhætte (Gorenje), Køleskab (Blomberg), Fryser (Blomberg), Opvaskemaskine (Blomberg), Tørretumbler (Blomberg), Vaskemaskine (Blomberg)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Poppelhusene 78, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 223R8548
Ejerudgift/md.: kr. 4.163

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg 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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 25.200 Forbrug: 24 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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 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 "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Poppelhusene 78, 2600 Glostrup
 Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 223R8548
 Ejerudgift/md.: kr. 4.163

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 11.971	Kontantpris	kr.	4.650.000
Grundskyld	kr. 13.985	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	29.750
Rottebekæmpelse 2026	kr. 219	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Husforsikring 2026	kr. 8.632	Indskud til grundejerforeningen	kr.	500
Renovation 2026	kr. 5.676	I alt	kr.	4.687.896
Forsyningsanlæg	kr. 2.793	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Grundejerforeningen	kr. 6.676			
Ejerudgift i alt 1. år	kr. 49.952			

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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.495 md. / 305.938 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.431 md. / 245.177 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: 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 **Forbehold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med evt. 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: Poppelhusene 78, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 223R8548
Ejerudgift/md.: kr. 4.163

Dato: 11.05.2026

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. 710.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: G/F Poppelhusene
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Drikkevandsinteresser

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

TV/antenne

Som medlem af ejerforeningen er man automatisk medlem af foreningens antenneforening hvis man er tilsluttet YouSee's grundpakke. Der er mulighed for tilvalg af flere kanaler for den enkelte husejer. Der er ikke tilslutningspligt til YouSee's grundpakke. Foreningens anlæg kan kun anvendes af en leverandør pt. YouSee.

Hvis en ejer eller køber ønsker at opsiges YouSee grundpakke, skal man være opmærksom på at opsigelsen af den tilhørende betaling til VerdenTV/Copydan kun kan opsiges med et langt opsigelsesvarsel, da abonnementer opgøres årligt pr. 31. december og afregnes i juni efterfølgende.

Forsikring i grundejerforening

Grundejerforeningen har en fælles rørforsikring der dækker de fælles rør, som løber under husejere. Den enkelte husejer skal selv tegne en husforsikring.

Kommuneplaner

Plan - Kommuneplan 2022-2034
Plan - Poppelhusene Syd
Plan - Albertslund for alle

Spildevandsplaner

Kloakopland - Nordlige områder

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforenin-



Adresse: Poppelhusene 78, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 223R8548
Ejerudgift/md.: kr. 4.163

Dato: 11.05.2026

gen 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.

Kontantbehov ved køb

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.

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



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.