



REAL

Elmehusene 131, 2600 Glostrup

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	100
Kontantpris	2.975.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.609	Grund m2	125
Byggeår/ombygget	1967/1983	Energimærke	C

Sagsnr. **223R8351**

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: Elmehusene 131, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.975.000

Sagsnr.: 223R8351
Ejerudgift/md.: kr. 3.609

Dato: 13.08.2025



Beskrivelse:

Indflytningsklart rækkehus med trygge rammer og en rolig beliggenhed midt i et af Glostrups attraktive boligområder.

Boligen er opført i 1967 og ombygget i 1983, og byder bl.a. på en carport samt 100 veludnyttede kvadratmeter fordelt på to plan. Planløsningen er både funktionel og familievenlig med i alt fire værelser, herunder en lys og indbydende stue med direkte udgang til en privat have – perfekt til både afslapning og hyggelige stunder med familie og venner.

Køkkenet ligger i naturlig forlængelse af opholdsmiljøet og har god skabsplads og et praktisk arbejdsflow. På førstesalen finder du boligens soveafdeling med 3 rummelige værelser og et badeværelse i nydelig stand.

Haven er et skønt lille fristed, hvor der både er plads til blomsterbede, en kop kaffe i solen og børnenes leg. Til boligen hører desuden et praktisk udhus og et terrasseområde, der nemt kan gøres til et ekstra uderum i sommerhalvåret. - Huset opvarmes med fjernvarme.

Elmehusene 131 ligger fredeligt og grønt, men stadig med kort afstand til alt det, du har brug for i dagligdagen. Der er både skole, institutioner, indkøb og offentlig transport i nærheden, og området er særligt populært blandt børnefamilier, der søger en tryk base tæt på byen.

Med en offentlig vurdering på 2.221.000 kr. og et potentiale for at modernisere eller blot flytte direkte ind, er dette en bolig, der vil tiltale både førstegangskøbere, små familier og par, som ønsker god plads og ro uden at gå på kompromis med beliggenhed og hverdagens bekvemmeligheder.

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: Elmehusene 131, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.975.000

Sagsnr.: 223R8351
Ejerudgift/md.: kr. 3.609

Dato: 13.08.2025



Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken

Adresse: Elmehusene 131, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.975.000

Sagsnr.: 223R8351
Ejerudgift/md.: kr. 3.609

Dato: 13.08.2025



Køkken



Gang



Soveværelse



Indendørs



Arbejdsværelse



Badeværelse

Adresse: Elmehusene 131, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.975.000

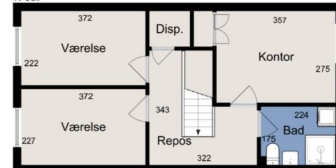
Sagsnr.: 223R8351
Ejerudgift/md.: kr. 3.609

Dato: 13.08.2025

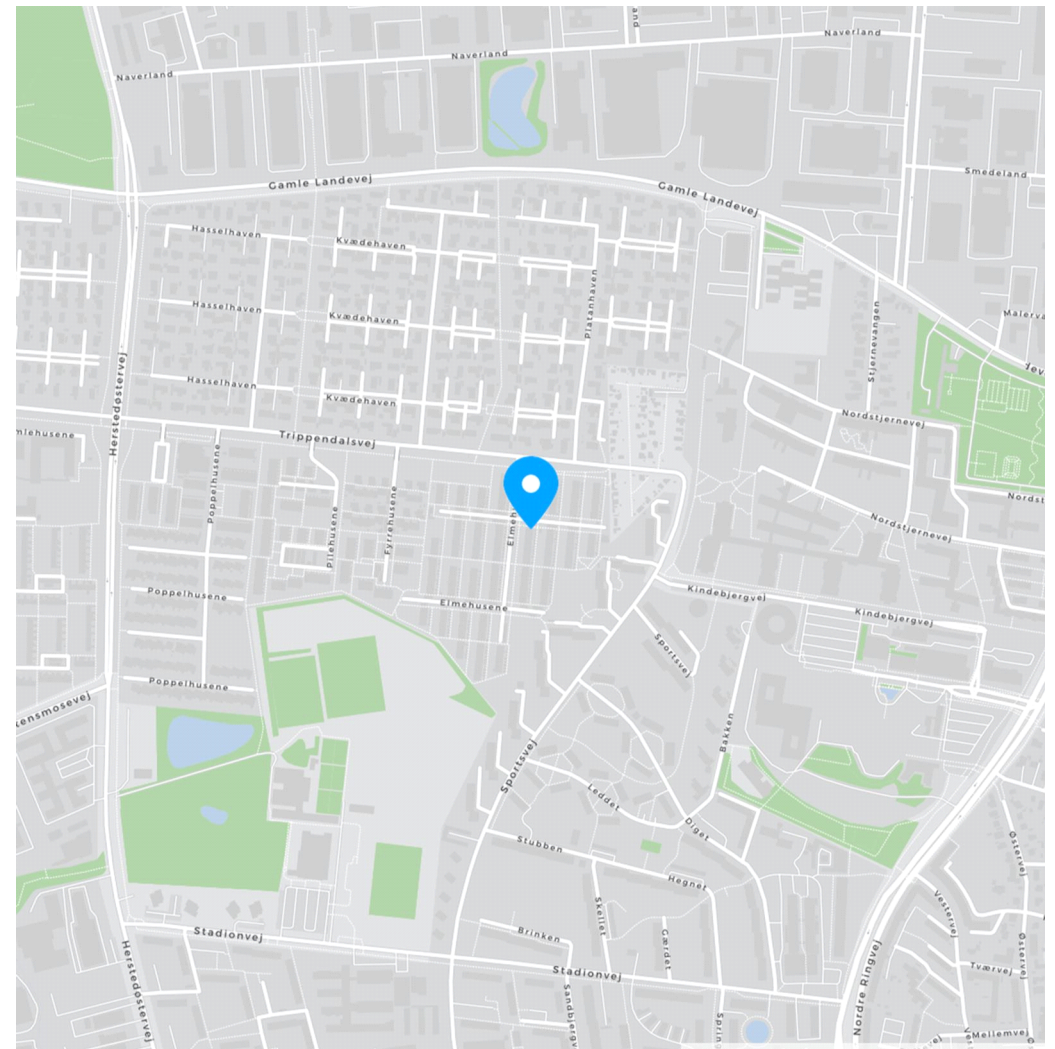
Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Elmehusene 131, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.975.000

Sagsnr.: 223R8351
Ejerudgift/md.: kr. 3.609

Dato: 13.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Albertslund
Matr.nr.:	21 lq Herstedøster By, Herstedøster
BFE-nr.:	2126787
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1967/1983

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.548.000 kr.
Grundværdi:	1.716.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.038.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.372.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	125 m ²
Boligareal i alt:	100 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	6 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. 30.03.1967 - 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 lyst d. 31.08.2007 - Lokalplan nr. 17.8

Lokalplan:

Plan - Elmehusene 17.8.1
Plan - Elmehusene 17.8

Kommuneplan:

Kommuneplan 2022-2034
- B19
Plan - Albertslund for alle

Spildevandsplan:

Kloakopland nordlige områder

Tilbehør:

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

ovn, Kogeplade, Emhætte, Opvaskemaskine, vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Elmehusene 131, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.975.000

Sagsnr.: 223R8351
Ejerudgift/md.: kr. 3.609

Dato: 13.08.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.476 Forbrug: 11,24 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Købers faktiske forbrug udgjorde 10,379 MWh - kr. 10.434,63 jf. årsopgørelse vedr. varme 2024

Køber gøres opmærksom på, at energiforbrug er individuelt, og at evt. differencer mellem det i salgsoptillingen 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 salgsoptillingens 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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

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 forurenet.

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.

Yousee:

Der betales kr. 954,- pr. kvartal til Yousee Grundpakke. - Denne føres automatisk videre til køber, medmindre at sælger opsiger den inden salget. jf. Grundejerforeningskema pkt. 7

Parkering:

I grundejerforeningen har man en gentlemanaftale om parkeringspladser, de ejer ikke deres p-pladser, men det blev for mange år siden fordelt blandt boligerne, så der er en plads pr. hus. Gæster/Håndværkere og 2. bil skal derfor holde på gæstepladserne. Der forventes at denne aftale overholdes.

Grundejerforeningen er ved at få igangsat en parkeringsordning, hvilket bevirker at beboere skal registrere deres biler via en app. Denne app benyttes også til registrering af gæsteparkering.



Adresse: Elmehusene 131, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.975.000

Sagsnr.: 223R8351
Ejerudgift/md.: kr. 3.609

Dato: 13.08.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.396	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.975.000
Grundskyld	kr.	12.492	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
Husforsikring	kr.	5.624	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.750
Rottbekæmpelse	kr.	121	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	4.950
Yousee	kr.	3.816	Ekspeditionsgebyr ejerpantebrev anslået	kr.	4.950
Renovation	kr.	3.073	Ejerskiftegebyr til grundejerforeningen	kr.	200
Vejbelysning	kr.	182	I alt	kr.	3.011.603
Grundejerforeningen	kr.	7.600	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		43.304			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.050 md./ 192.604 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.852 md./ 154.226 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: 12.08.2025
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: Elmehusene 131, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.975.000

Sagsnr.: 223R8351
Ejerudgift/md.: kr. 3.609

Dato: 13.08.2025

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
Ingen		

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
Realkredit Danmark/1% Kontantlån	Kontantlån	596.204	590.917	593.501	DKK	-0,18	44.699	16,75	2,93			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Røde Elmehuse

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 17.000 i form af Anden hæftelse/Ejerpantebrev Grundejerforeningen

Elmehusene

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter:

Tinglyst fordelingstal: /

Adm. fordelingstal:

Sikkerhed til e/f: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed: 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

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.