

REAL



Elmehusene 156, 2600 Glostrup

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	100
Kontant	3.595.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.326	Grund m ²	140
Byggeår/ombygget	1968/1985	Energimærke	C

Sagsnr. **223R8580**

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 156, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 223R8580
Ejerudgift/md.: kr. 3.326

Dato: 30.06.2026



Indflytningsklart enderækkehus med stor have og fri udsigt

Velkommen til dette velholdte og velindrettede Elmehus på 100 m², hvor funktionalitet og moderne komfort går hånd i hånd.

Boligen fremstår indflytningsklar med et funktionelt køkken, flotte gennemgående gulve og en rummelig entré med gode opbevaringsmuligheder. Den lyse stue danner et skønt samlingspunkt og har direkte udgang til en dejlig vestvendt terrasse og have, hvor solen kan nydes det meste af dagen og langt ud på aftenen – perfekt til både afslapning og hyggelige stunder med familie og venner.

Som enderækkehus råder boligen over en af Elmehusenes største haver, og med nabo på kun den ene side får du ekstra privatliv. Foran huset er der desuden fri udsigt, hvilket giver en lys og åben fornemmelse samt endnu mere afstand til omgivelserne.

På førstesalen finder du tre gode og regulære værelser samt et pænt badeværelse.

Bemærk: Der er givet en bindende accept til udskiftning af taget. Den forventede udgift udgør ca. 130.000 kr.

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: Christine Bjørn Jensen

Adresse: Elmehusene 156, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 223R8580
Ejerudgift/md.: kr. 3.326

Dato: 30.06.2026



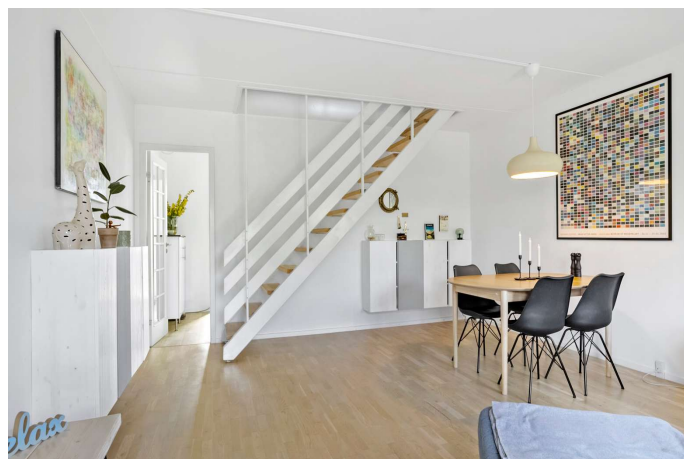
Ejendommen



Stue



Stue



Spisestue



Køkken



Køkken

Adresse: Elmehusene 156, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 223R8580
Ejerudgift/md.: kr. 3.326

Dato: 30.06.2026



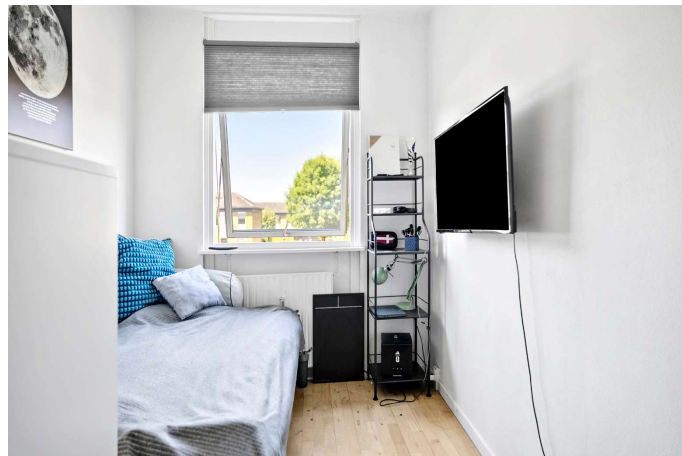
Køkken



Område



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse



Adresse: Elmehusene 156, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 223R8580
Ejerudgift/md.: kr. 3.326

Dato: 30.06.2026



Ejendommen



Ejendommen

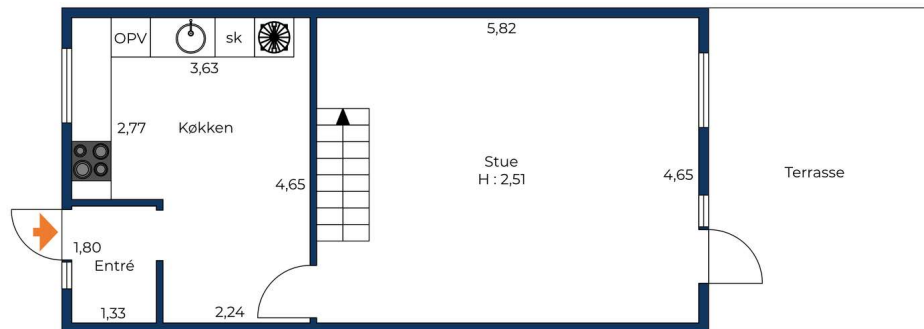
Adresse: Elmehusene 156, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 223R8580
Ejerudgift/md.: kr. 3.326

Dato: 30.06.2026



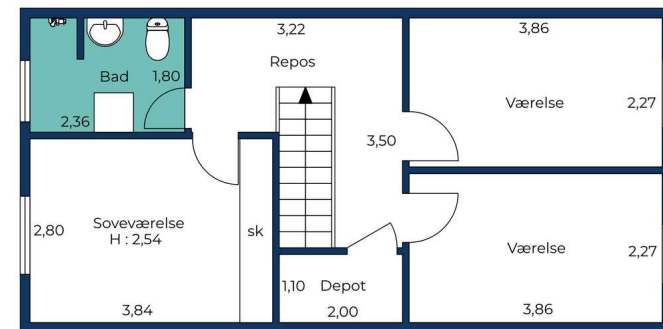
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.



1. sal



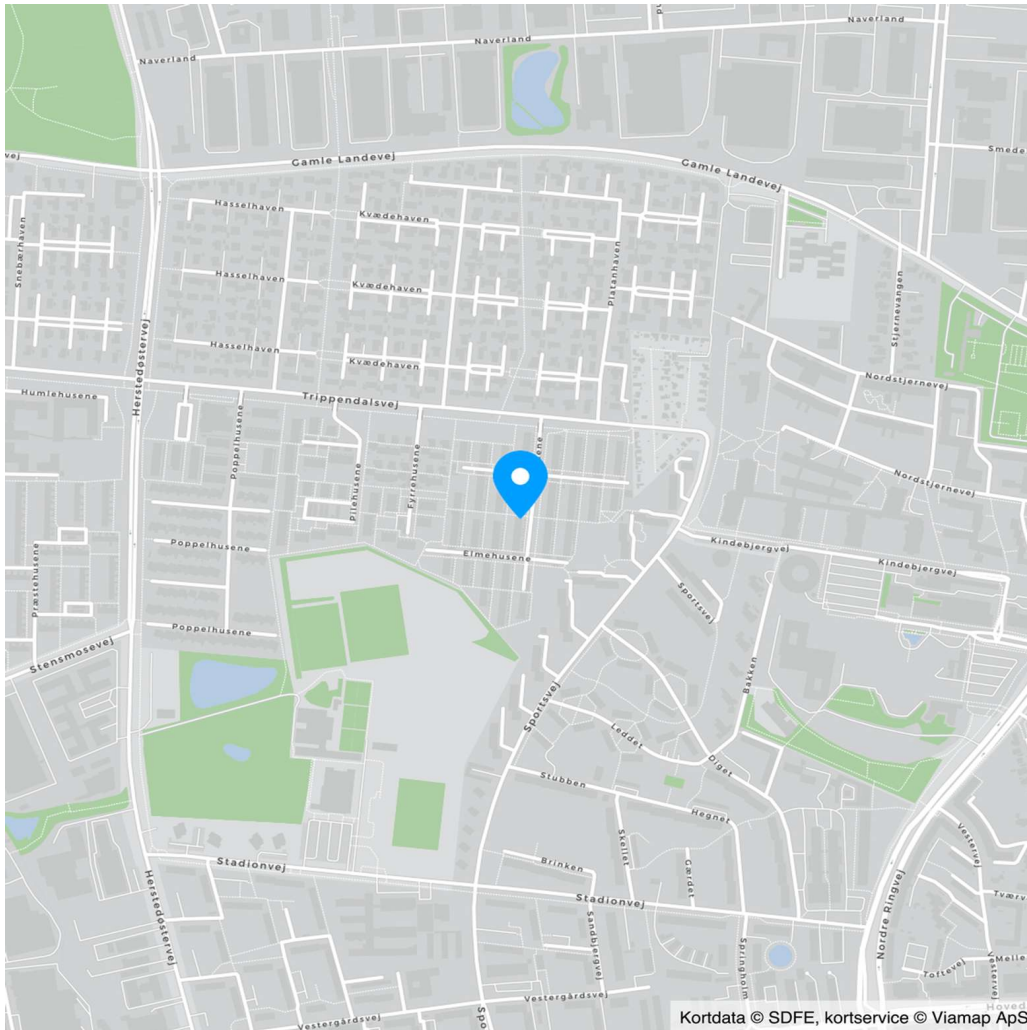
Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Elmehusene 156, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 223R8580
Ejerudgift/md.: kr. 3.326

Dato: 30.06.2026





Adresse: Elmehusene 156, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 223R8580
Ejerudgift/md.: kr. 3.326

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Albertslund
Matr.nr.: 23cf Herstedøster By, Herstedøster
BFE-nr.: 2127266
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1968/1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.668.000
Grundværdi: 1.829.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.134.400
Grundlag for grundskyld: 1.463.200

Arealer**

Grundareal: 140 m²
Boligareal i alt: 100 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: 25.05.1968 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, fælles brandmur/gavl mv, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 2: 20.10.1982 - Lokalplan nr. 17.1

Planer

Lokalplan 17.7 - Platanparken
Lokalplan 17.7.1 - Platanparken

Tilbehør:

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

Komfur (Electrolux), Emhætte (Blomberg), Køle/fryseskab (Bosch), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (Blomberg)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Elmehusene 156, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 223R8580
Ejerudgift/md.: kr. 3.326

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsikring - Topdanmark A/S Privat
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.: 13.000 Forbrug: 12.200 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Elmehusene 156, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 223R8580
Ejerudgift/md.: kr. 3.326

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.885	Kontantpris	kr.	3.595.000
Grundskyld	kr.	13.315	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
Rottebekæmpelse 2026	kr.	129	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.509
Husforsikring 2026	kr.	8.235	Ejerskifte gebyr til grundejerforeningen anslået, anslået	kr.	1.000
Renovation anslået	kr.	5.000	I alt	kr.	3.625.959
Brændeovn anslået	kr.	600			
Grundejerforeningen kontingent	kr.	1.750	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	39.915			

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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.543 md. / 234.520 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.660 md. / 187.917 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: 01.06.2026

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 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: Elmehusene 156, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 223R8580
Ejerudgift/md.: kr. 3.326

Dato: 30.06.2026

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. 1.217.000
Nr. 5: hovedstol kr. 469.000
Nr. 6: hovedstol kr. 236.000
Nr. 7: hovedstol kr. 111.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: GF Platanhaven DABEA
Pligt til medlemskab: Nej
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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Drikkevandsinteresser

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

Stempelrefusion

Der gøres opmærksom på, at uanset hvad der måtte fremgå af nærværende salgsopstilling, opnår køber ikke stempelrefusion vedrørende ejendommens sikkerhed(er) til grundejerforeningen.

Kommuneplaner

Plan - Kommuneplan 2022-2034
Plan - Elmehusene og Platanparken
Plan - Albertslund for alle

Spildevandsplaner

Kloakopland - Nordlige områder

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.