

REAL



Elmelunden 12, 2635 Ishøj

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	119
Kontant	4.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.588	Grund m ²	206
Byggeår	1972	Energimærke	B

Sagsnr. **114-8464**

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS

Istedgade 87 / 1650 København V / Tlf. +45 72312200 / www.realmaeglerne.dk/vesterbro

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 12, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 114-8464
Ejerudgift/md.: kr. 3.588

Dato: 07.09.2026



Velindrettet etplansbolig med skønt udeliv

Her får I en indbydende og funktionel bolig i Ishøj, hvor en gennemtænkt planløsning kombineres med gode opholdsrum og et dejligt udeliv. Boligen passer godt til familien med behov for flere værelser og plads til hjemmekontor – men er med sit ene plan og begrænsede vedligehold også oplagt for ældre, der ønsker god plads uden trapper. Det er en boligtype, som efterspørges af flere i området, hvor mange skifter en større ejerbolig ud til fordel for et rækkehus i mindre skala.

Indenfor mødes I af en praktisk entré, hvorfra boligens afdelinger fordeler sig naturligt. Hjertet i hjemmet er den store, lyse stue med plads til både spiseafdeling og sofaområde, mens køkkenet i åben forbindelse skaber et stort, socialt rum for hele familien.

Boligen rummer desuden flere regulære værelser til børn, soveværelse og gæster, samt et separat kontor til hjemmearbejde eller hobby. Badeværelset har separat bruseområde, og et ekstra gæstetoilet gør hverdagen lettere. Bryggerset giver god plads til vask og opbevaring.

Der følger brugsret til en privat parkeringsplads tæt på bryggersdøren, med mulighed for ladestander – en fordel, da ikke alle boliger i bebyggelsen har egen parkeringsplads lige ved boligen.

Fra boligen er der direkte adgang til den store, overdækkede terrasse med plads til spisebord og hyggelige sommeraftener, og herfra videre ud i den private og overskuelige have med græsplæne og plads til leg og afslapning.

Alt i alt får I her en bolig med en særdeles anvendelig planløsning, gode værelser og attraktive udearealer – et hjem med plads til familielivet og mulighed for at sætte sit eget præg.

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: Troels Døssing

Adresse: Elmelunden 12, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 114-8464
Ejerudgift/md.: kr. 3.588

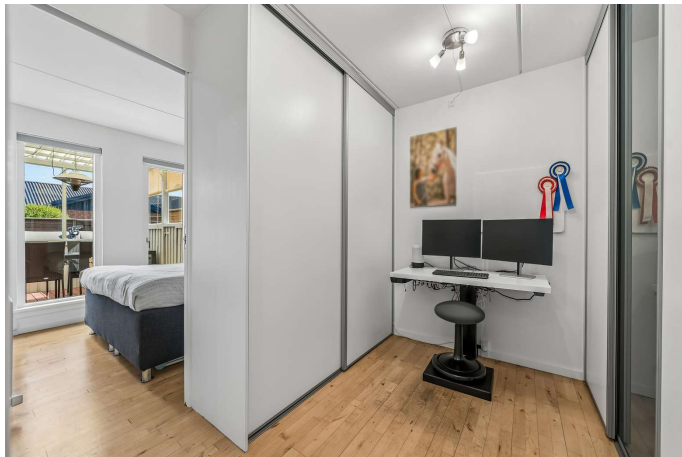
Dato: 07.09.2026



Adresse: Elmelunden 12, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 114-8464
Ejerudgift/md.: kr. 3.588

Dato: 07.09.2026



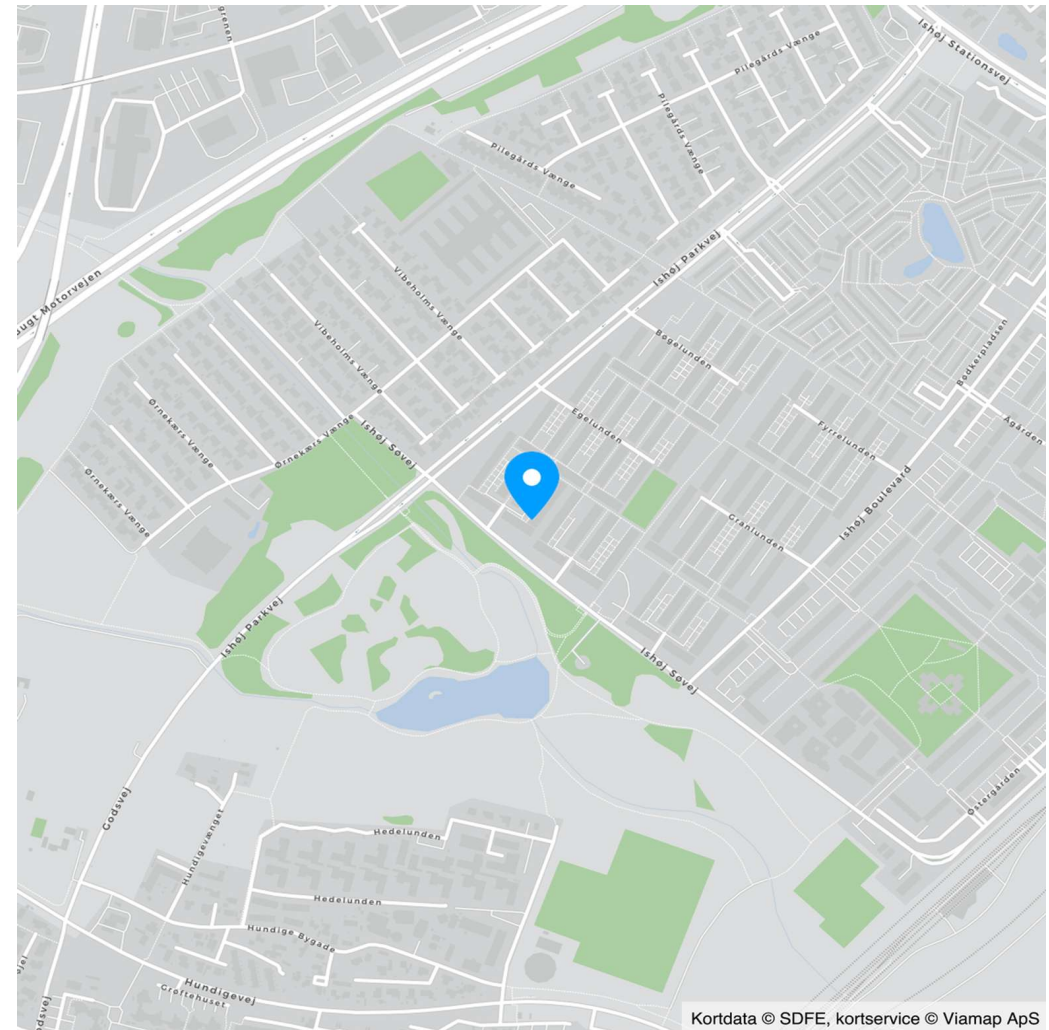
Adresse: Elmelunden 12, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 114-8464
Ejerudgift/md.: kr. 3.588

Dato: 07.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Elmelunden 12, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 114-8464
Ejerudgift/md.: kr. 3.588

Dato: 07.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Ishøj
Matr.nr.:	18zy Ishøj By, Ishøj
BFE-nr.:	2130550
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.898.000
Grundværdi:	1.795.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.318.400
Grundlag for grundskyld:	1.436.000

Arealer**

Grundareal:	206 m ²
Boligareal i alt:	119 m ²

Øvrige arealer:

** 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: 28.06.1984 - Dok om betingelser for påbygn af 20 gr tag

Planer

Kommuneplan 2025-2037
Lokalplan 1.90 - Strandgårdsparken

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (Witt), Emhætte (Eico), Mikrobølgeovn (Siemens), Køleskab (Gorenje), Fryser (Gram), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Asko), Tørretumbler (Asko), Opsatte gardiner medfølger hvis køber ønsker det

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Elmelunden 12, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 114-8464
Ejerudgift/md.: kr. 3.588

Dato: 07.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers nuværende forsikring

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.500 Forbrug: 12 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeanstaltation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes.

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af varmecentral og forsyningsnet samt kontor i forbindelse med varmekonsumering dækkes af grundejernes varmebidrag. Aconto varmebidraget udgør 1950,- pr. måned pr. hus.

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 salgsoptstillingens 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: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Elmelunden 12, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 114-8464
Ejerudgift/md.: kr. 3.588

Dato: 07.09.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.824	Kontantpris	kr.	4.195.000
Grundskyld	kr.	9.334	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.050
Kommunale ejendomsbidrag 2026	kr.	5.121	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Husforsikring	kr.	8.076	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	1.000
Grundejerforening mm., anslået	kr.	8.700	I alt	kr.	4.233.050

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 43.055

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 23.105 md. / 277.254 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.603 md. / 223.232 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **Forbehold:** Kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed.

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 12, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 114-8464
Ejerudgift/md.: kr. 3.588

Dato: 07.09.2026

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 afgiftspantebreve 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. 1.800.000
Nr. 5: hovedstol kr. 290.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: G/F Strandgårdsparken
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Spildevandsplan

Køber gøres særligt opmærksom på, at alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til foreliggende ejendomsdatarapport og kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom. Der kan fra kommunen blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

Byzone - områdeklassificeret

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.

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

RealMæglerne Vesterbro

RealMæglerne på Vesterbro tilbyder via vores 9 butikker på Frederiksberg, Vesterbro, Østerbro, Nordhavn Amager, Tårnby, Valby & Kgs. Enghave et aktivt salgsarbejde på tværs af vores butikker. Det giver vores kunders ejendomme maksimal eksponering og optimale salgsmuligheder.

Vi sælger mere end 500 ejendomme om året til konkurrencedygtige salærer.