



REAL

Elmehusene 175, 2600 Glostrup

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	100
Kontant	3.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.289	Grund m ²	140
Byggeår/ombygget	1967/1983	Energimærke	B

Sagsnr. **223R8528**

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 175, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 223R8528
Ejerudgift/md.: kr. 3.289

Dato: 17.04.2026



Elmehusene 175 – Renoveret enderækkehus med skøn have og indflytningsklar komfort

Velkommen til Elmehusene 175 – et smukt renoveret enderækkehus, der fremstår indflytningsklart og lige til at tage i brug. Her får du en bolig, hvor der er tænkt over både funktionalitet og æstetik, og hvor de gennemgående materialevalg skaber en harmonisk helhed.

Boligens hjerte er det stilrene, nyere køkken, som ligger i åben forbindelse med opholdsområdet. De ensartede, pæne gulve i hele huset bidrager til et moderne og roligt udtryk. Fra stuen er der direkte udgang til en dejlig have og terrasse – og som enderækkehus får du her en af bebyggelsens større grunde, hvilket giver ekstra plads til udeliv, afslapning og samvær.

På førstesalen finder du to gode og rummelige soveværelser. Der er desuden mulighed for nemt at etablere et tredje værelse ved opsætning af en ekstra væg, hvis behovet opstår. Badeværelset fremstår i pæn stand og er løbende vedligeholdt.

Boligen er yderligere opgraderet med udskiftede vinduer og døre, hvilket bidrager til både komfort og energieffektivitet. Der medfølger desuden en tilhørende parkeringsplads.

Her får du en velholdt og moderniseret bolig i rolige omgivelser – perfekt til både parret, den lille familie eller førstegangskøber, der ønsker en nem og indflytningsklar løsning.

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 175, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 223R8528
Ejerudgift/md.: kr. 3.289

Dato: 17.04.2026



Stue



Spisestue



Stue



Værelse



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Elmehusene 175, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 223R8528
Ejerudgift/md.: kr. 3.289

Dato: 17.04.2026



Badeværelse 360 grader



Køkken



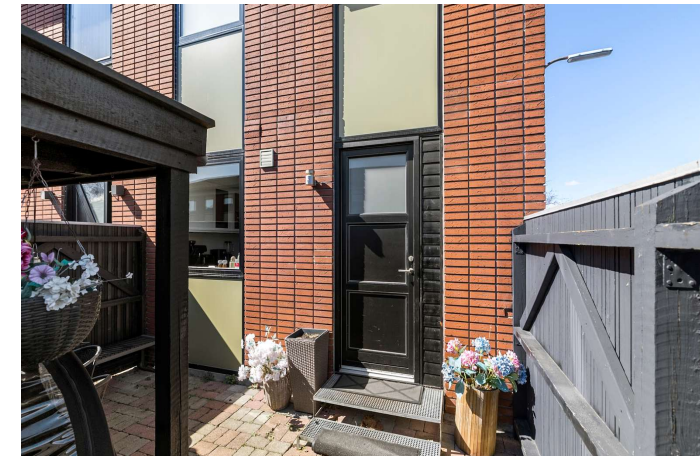
Entré



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Adresse: Elmehusene 175, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 223R8528
Ejerudgift/md.: kr. 3.289

Dato: 17.04.2026



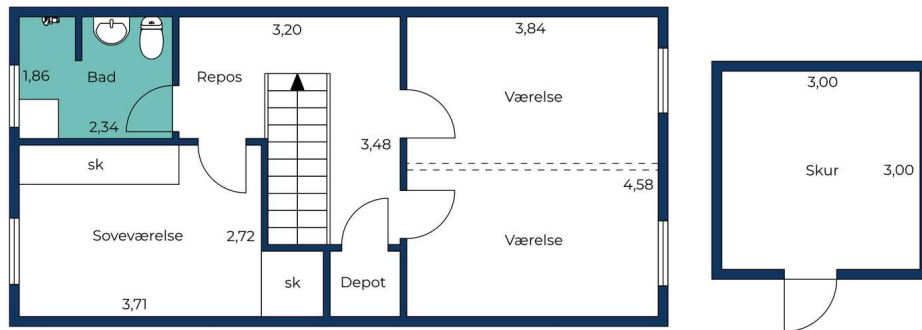
Ejendommen

Adresse: Elmehusene 175, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 223R8528
Ejerudgift/md.: kr. 3.289

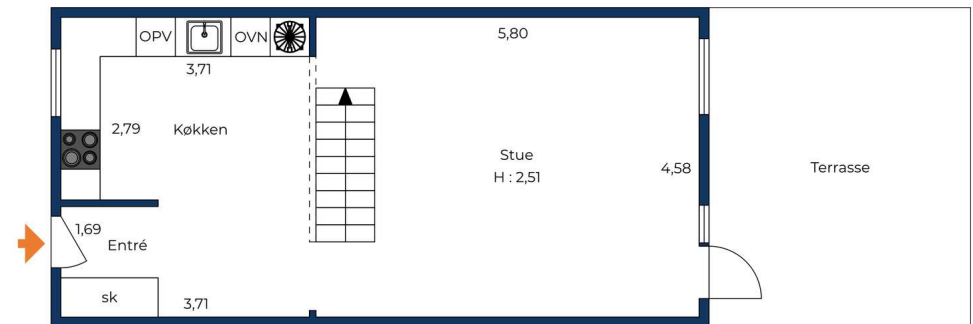
Dato: 17.04.2026

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Elmehusene 175, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 223R8528
Ejerudgift/md.: kr. 3.289

Dato: 17.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Albertslund
Matr.nr.: 21ku Herstedøster By, Herstedøster
BFE-nr.: 2126765
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1967/1983

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.594.000
Grundværdi: 1.773.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.075.200
Grundlag for grundskyld: 1.418.400

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: 30.03.1967 - anm byrder 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: 31.08.2007 - Lokalplan nr. 17.8

Planer

Kommuneplan B19 - Elmehusene og Platanparken
Lokalplan 17.8 - Elmehusene
Lokalplan 17.8.1 - Elmehusene

Tilbehør:

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

Kogeplade (Leonard), Ovn (Junker), Emhætte (Elica), Køle/fryseskab (Progress), Opvaskemaskine (Junker), Vaskemaskine (Electrolux), Køleskab (Samsung, i skur), Fryser (Samsung, i skur)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Elmehusene 175, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 223R8528
Ejerudgift/md.: kr. 3.289

Dato: 17.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: se forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.325 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Elmehusene 175, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 223R8528
Ejerudgift/md.: kr. 3.289

Dato: 17.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.584	Kontantpris	kr.	3.595.000
Grundskyld	kr.	12.907	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
Rottebekæmpelse	kr.	129	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.318
Husforsikring	kr.	4.153	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	4.950
Renovation anslået	kr.	3.800	Ejerskifte gebyr til grundejerforeningen	kr.	200
Vejbelysning anslået	kr.	300	I alt	kr.	3.632.918
Grundejerforening	kr.	7.600			

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 rådgi-vere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 39.473

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 19.563 md. / 234.754 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.676 md. / 188.106 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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 175, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 223R8528
Ejerudgift/md.: kr. 3.289

Dato: 17.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Røde Elmehus
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Kr. 2.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 15.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

jf. ejendomsdatarapport.

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.

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

Sikkerhed til GF - Reduktion af standardfinansieringen

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til foreningen.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser og i følsomt indvindingsområde

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.

Announce



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.