



**REAL**

## Elmehusene 136, 2600 Glostrup

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>100</b>
Kontant	<b>3.695.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>3.651</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>140</b>
Byggeår/ombygget	<b>1968/1985</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **223R8558**

**RealMæglerne Hallberg A/S**

Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup / Tlf. +45 43430304 / [www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig](http://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 136, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 223R8558  
Ejerudgift/md.: kr. 3.651

Dato: 19.05.2026



### Indbydende og velholdt rækkehus med skønt udeliv

Velkommen til dette pæne og velindrettede Elmehus på 100 m<sup>2</sup>, hvor funktionalitet og moderne komfort går hånd i hånd.

Allerede i entréen bydes du velkommen af et stort og lyst køkken med god spiseplads. Herfra åbner boligen sig op til en rummelig og indbydende stue med et skønt lysindfald og masser af plads til både spiseafdeling og hyggeligt opholdsområde.

Fra stuen er der direkte udgang til en dejlig vestvendt terrasse og have, hvor solen kan nydes det meste af dagen og langt ud på aftenen – ideelt til både afslapning og hyggelige stunder med familie og venner. Som enderækkehus råder boligen over en af Elmehusenes største haver, og du har samtidig kun nabo til den ene side, hvilket giver ekstra privatliv.

På førstesalen finder du to gode værelser samt et badeværelse. Det store soveværelse har tidligere været opdelt i to separate værelser, hvilket giver en oplagt mulighed for nemt at genetablere en planløsning med i alt tre værelser på førstesalen.

Til boligen hører desuden egen carport, som er placeret meget tæt på hoveddøren, hvilket gør hverdagen ekstra bekvem. Derudover er der både et praktisk skur og gode muligheder for cykelparkering i forhaven.

### 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: Sofus Ventegodt Liisberg

Adresse: Elmehusene 136, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 223R8558  
Ejerudgift/md.: kr. 3.651

Dato: 19.05.2026



Stue



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Stue



Køkken

Adresse: Elmehusene 136, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 223R8558  
Ejerudgift/md.: kr. 3.651

Dato: 19.05.2026



Stue



Stue



Værelse



Badeværelse



Ejendommen



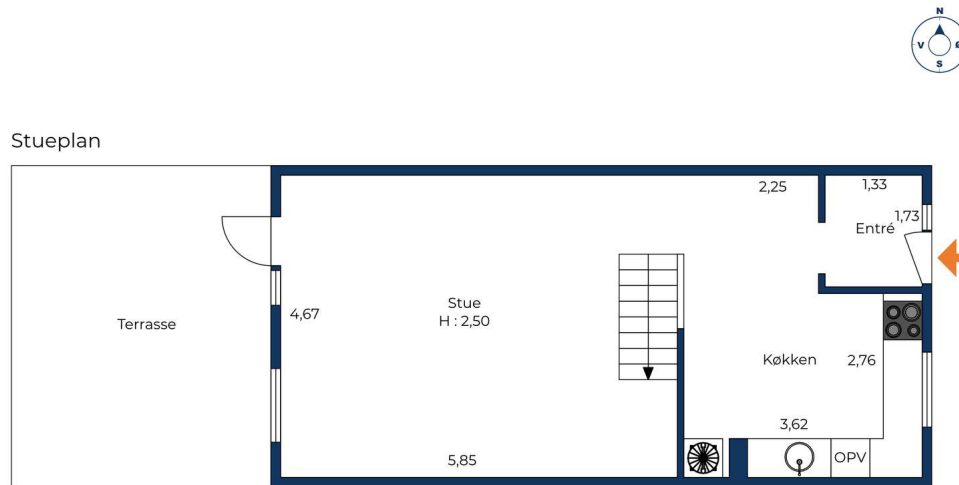
Ejendommen



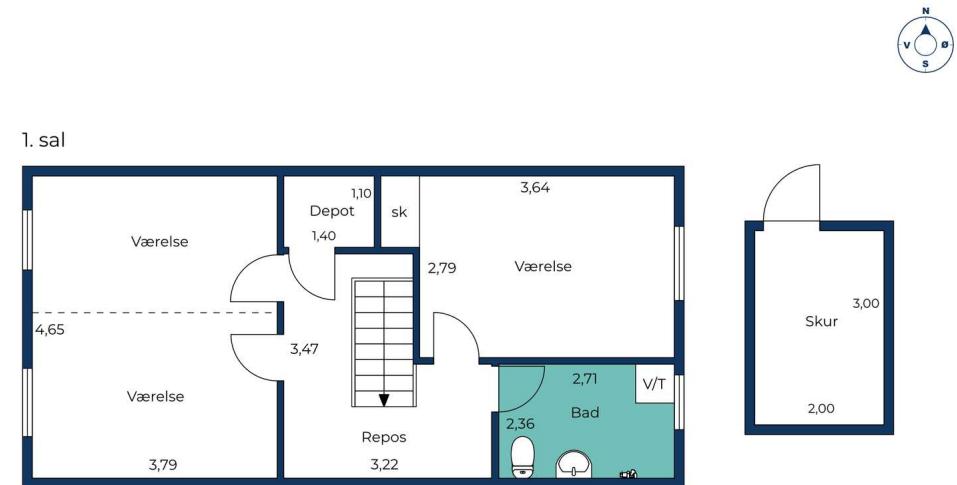
Adresse: Elmehusene 136, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 223R8558  
Ejerudgift/md.: kr. 3.651

Dato: 19.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

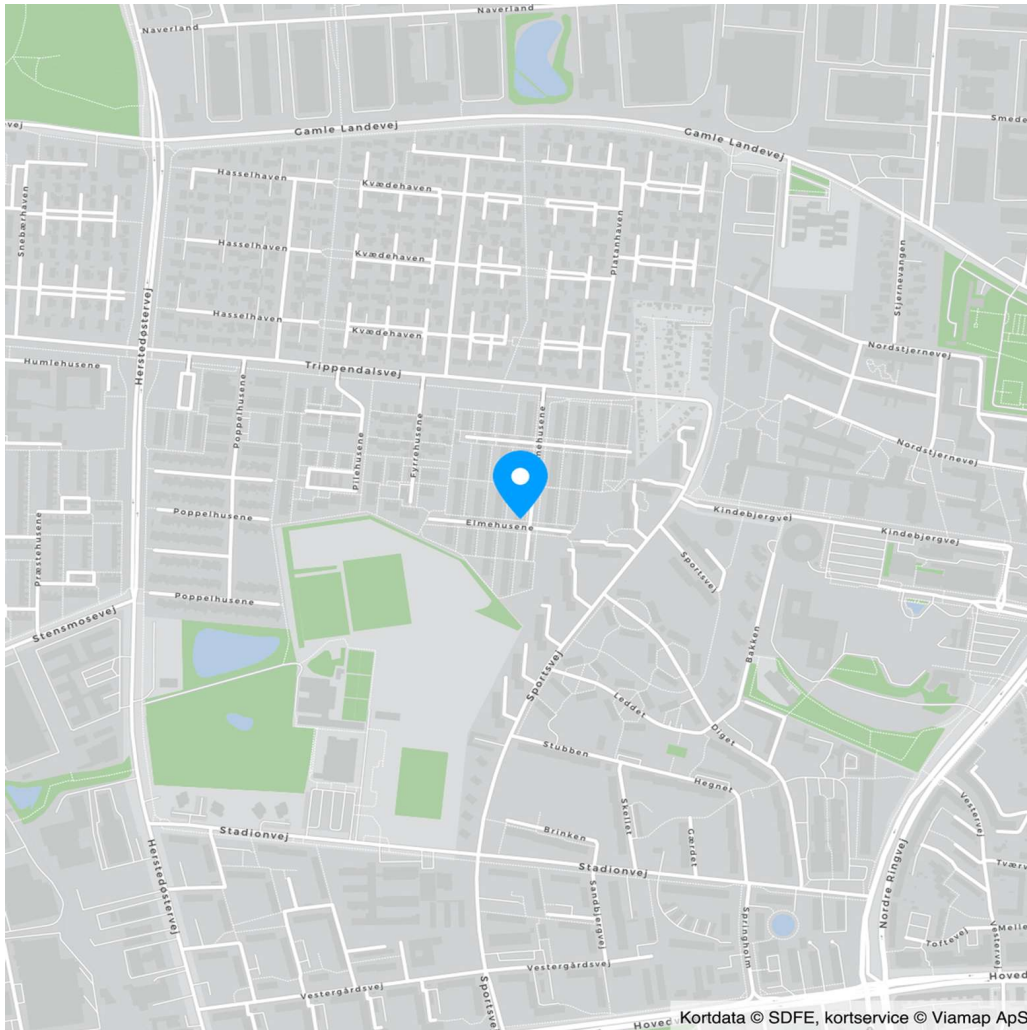
REAL



Adresse: Elmehusene 136, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 223R8558  
Ejerudgift/md.: kr. 3.651

Dato: 19.05.2026





Adresse: Elmehusene 136, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 223R8558  
Ejerudgift/md.: kr. 3.651

Dato: 19.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Albertslund  
Matr.nr.: 23bx Herstedøster By, Herstedøster  
BFE-nr.: 2127256  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1968/1985

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.673.000  
Grundværdi: 1.834.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.138.400  
Grundlag for grundskyld: 1.467.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 140 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 100 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 6 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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):

Ovn (Bosch), Kogeplade (Bosch), Emhætte (Thermex), Køle/fryseskab (LG), Opvaskemaskine (Whirlpool), Vaskemaskine (Gorenje), Tørretumbler (Gorenje)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Elmehusene 136, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 223R8558  
Ejerudgift/md.: kr. 3.651

Dato: 19.05.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.300                      Forbrug: 11.760 kWh

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 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: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Elmehusene 136, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 223R8558  
Ejerudgift/md.: kr. 3.651

Dato: 19.05.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.906	Kontantpris	kr.	3.695.000
Grundskyld	kr.	13.352	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Rottebekæmpelse 2026	kr.	129	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Husforsikring 2026	kr.	7.839	Ejerskifte gebyr til grundejerforeningen anslået	kr.	2.000
Renovation 2025	kr.	4.251	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F, anslået, anslået	kr.	3.650
Vejbelysning 2025	kr.	331	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Grundejerforeningen kontingent	kr.	7.000	I alt	kr.	3.742.700

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5

Ejerudgift i alt 1. år kr. 43.807

**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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.288 md. / 243.456 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.258 md. / 195.096 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 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 136, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 223R8558  
Ejerudgift/md.: kr. 3.651

Dato: 19.05.2026

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. 1.322.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 196.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 4.000  
Nr. 7: hovedstol kr. 368.626

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Platanparken  
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.

**Kommuneplaner**

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

**Spildevandsplaner**

Kloakopland - Nordlige områder

**Carport**

Til ejendommen er der tilkøbt carport jf. sælgers oplysninger.

**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<sup>®</sup>

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.