# Topperne 20, 3. 32, 2620 Albertslund

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Ejerlejlighed** | Bolig m$^2$ | **49** |
| Kontant | **1.625.000** | Værelser | **2** |
| Ejerudgift | **3.205** | | |
| Byggeår/ombygget | **1972/2019** | Energimærke | **C** |

Sagsnr. **223L8563**

**RealMæglerne** Hallberg A/S
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup / Tlf. +45 43430304 / www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

**RealMæglerne** Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
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: Topperne 20, 3. 32, 2620 Albertslund
Kontantpris: kr. 1.625.000
Sagsnr.: 223L8563
Ejerudgift/md.: kr. 3.205
Dato: 01.11.2026

**Indflytningsklar 2-værelses på toppen af Albertslund – Flot udsigt og moderne udtryk**

Velkommen til Topperne 20, 3. 32. – en velindrettet 2-værelses lejlighed beliggende på øverste etage med flot udsigt og dejligt lysindfald. Lejligheden fremstår pæn og indflytningsklar med flere nyere opdateringer, som har givet boligen et moderne og indbydende udtryk.

Planløsningen er både funktionel og komfortabel: Du får en rummelig stue med plads til både sofa- og spiseområde, et soveværelse i god størrelse med skabsplads samt et pænt køkken og et velholdt badeværelse. Fra lejligheden er der en fin udsigt over området, og beliggenheden på øverste etage sikrer både fred og godt lysindfald.

Ejendommen ligger i et grønt og roligt område med gode fællesfaciliteter og nem adgang til parkering. Du er tæt på dagligvarebutikker, Albertslund Centrum, offentlig transport samt naturskønne områder som Vestskoven og stisystemer, der gør hverdagen nem og aktiv.

En oplagt bolig til førstegangskøberen, den enlige eller parret, der søger en velholdt lejlighed med god beliggenhed og udsigt.

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


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

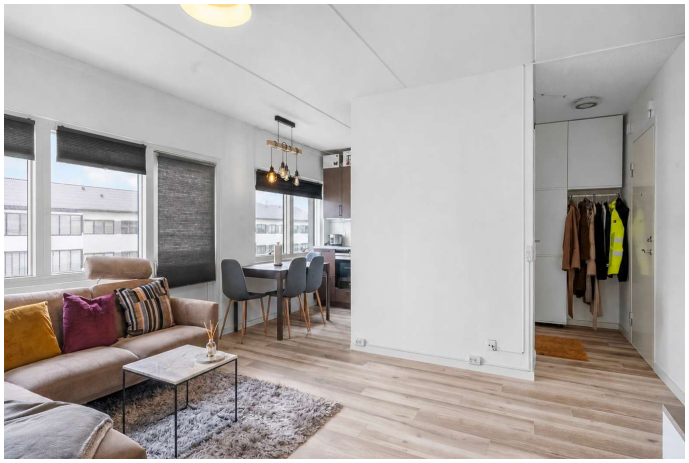
Adresse: Topperne 20, 3. 32, 2620 Albertslund
Kontantpris: kr. 1.625.000

Sagsnr.: 223L8563
Ejerudgift/md.: kr. 3.205

Dato: 01.11.2026

Køkken

Spisekøkken



Værelse

Badeværelse

Stue

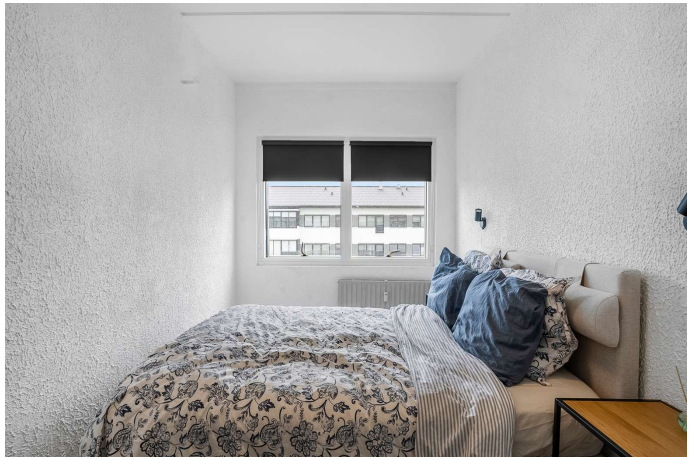

**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Topperne 20, 3. 32, 2620 Albertslund
Kontantpris: kr. 1.625.000

Sagsnr.: 223L8563
Ejerudgift/md.: kr. 3.205

Dato: 01.11.2026



Soveværelse

Soveværelse

Ejendommen

Ejendommen

Ejendommen

Ejendommen

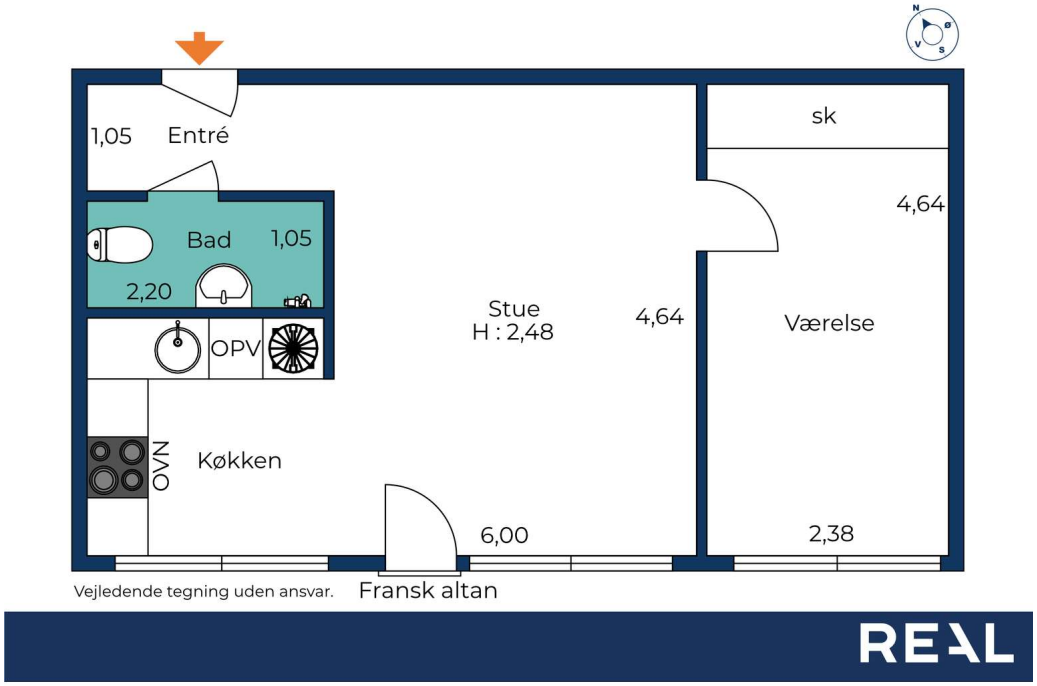

**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

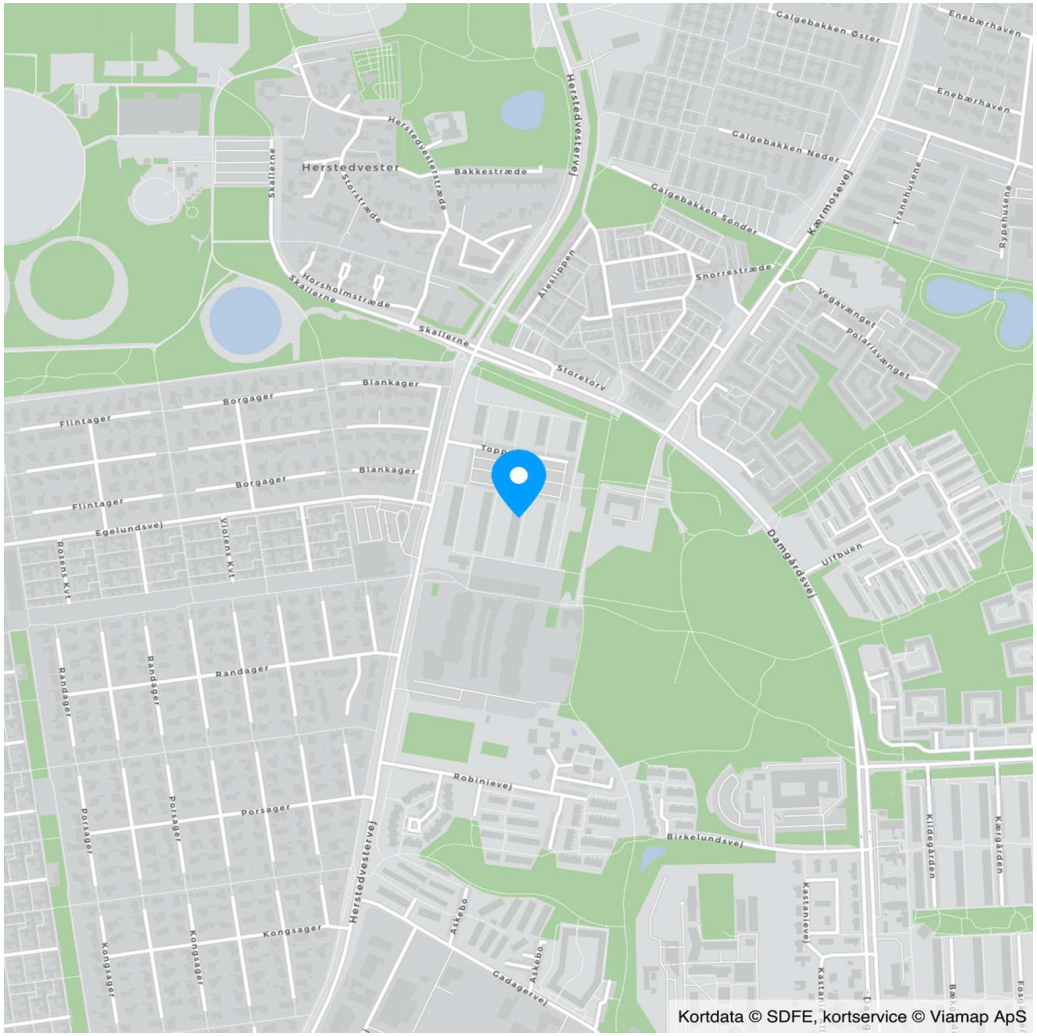
**RealMæglerne** Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Topperne 20, 3. 32, 2620 Albertslund
Kontantpris: kr. 1.625.000

Sagsnr.: 223L8563
Ejerudgift/md.: kr. 3.205

Dato: 01.11.2026






**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening** 

**RealMæglerne** Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Topperne 20, 3. 32, 2620 Albertslund
Kontantpris: kr. 1.625.000

Sagsnr.: 223L8563
Ejerudgift/md.: kr. 3.205

Dato: 01.11.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Ejerlejlighed |
| Må benyttes til: | Beboelse |
| Kommune: | Albertslund |
| Matr.nr.: | 13e Herstedvester By, Herstedvester |
| BFE-nr.: | 224181 |
| Ejerl. Nr.: | 158 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | Offentlig vej |
| Opført/ombygget år: | 1972/2019 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 1.313.000 |
| Grundværdi: | 881.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.050.400 |
| Grundlag for grundskyld: | 704.800 |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Tinglyst areal i alt: | 43 $m^2$ |
| - Heraf tinglyst boligareal | 43 $m^2$ |
| BBR-boligareal: | 49 $m^2$ |

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* 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:

Der henvises til side 5

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

Afventer sælgers oplysninger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig



Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 6.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 6.000 p.a.
Vand betales a/c med kr. 2.400 p.a.
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.

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Topperne 20, 3. 32, 2620 Albertslund
Kontantpris: kr. 1.625.000

Sagsnr.: 223L8563
Ejerudgift/md.: kr. 3.205

Dato: 01.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ydelse på gæld uden for købesum | kr. | 12.477 |
| Ejendomsværdiskat | kr. | 5.357 |
| Grundskyld | kr. | 6.414 |
| Rottebekæmpelse, anslået | kr. | 300 |
| Fællesudgifter | kr. | 13.909 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 38.457 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 1.625.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 11.650 |
| Ejerskiftegebyr til ejerforeningen | kr. | 1.800 |
| I alt | kr. | 1.638.450 |

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.

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.564 md. / 114.762 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.530 md. / 90.356 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **Forbehold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til ejerforeningen.

**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

**RealMæglerne** Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig



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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 8: hovedstol kr. 950.000
Nr. 9: hovedstol kr. 278.000
Nr. 10: hovedstol kr. 34.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

**Gæld udenfor købesummen**

| Beskrivelse | Beløb | Pr. dato |
|---|---|---|
| Fælleslån energirenovering | 112.061 | 30.06.2026 |
| Fælleslån vinduer/altandøre | 15.552 | 30.06.2026 |

**Ejerforening**
Navn: Advodan
Eksisterende sikkerhed: Kr. 45.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**
Admin: 2181 / 1000000
Tinglyst: 2174 / 1000000
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

**Brugsret**
Brugsret til ét loft-, kælder- eller depotrum (sælger oplyser hvilket, og det kan omfordeles).
Ingen eksklusiv brugsret til P-plads eller carport.

**Fællesfaciliteter**
Fælles vaskeri (kl. 7–22). Vaskebrikken omkodes hos Fejekosten, Topperne 14, tirsdag kl. 7.30–8.30.
Beboerhotel/festlokale.
P-areal (udvidet med 39 pladser i 2025, betalt med foreningens egne midler).
Ladestandere via Elaway (149 kr./md i licens plus el til spotpris, kun for beboere).
Hjertestarter og videoovervågning.

**Servitutter**
- Nr. 1: 23.11.1971 - Dok om transformerstation mv, Ikke til hinder for prioritering 9_Q_230
- Nr. 2: 09.06.1975 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 09.06.1975 - Dok om grønt område samt forbud mod bebyggelse 9_Q_230
- Nr. 4: 22.09.1994 - dok. om kabler m.v. ej til hinder for prt.
- Nr. 5: 15.09.1997 - Dok om varslingssirene mv Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 6: 20.08.2013 - VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN BIRKELUND

**Planer**
Lokalplan BPV14 - For et område af Herstedvester by og Vridsløselille by

**Anvendelsesbegrænsninger**
Udlejning kræver, at ejeren har ejet og beboet lejligheden i mindst 1 år. Denne regel gælder også såfremt en ny udlejeperiode ønskes, således at ejer skal beboet lejligheden i en ny 1-års periode. Kun tidsbegrænset udlejning på højst 2 år kan forventes godkendt. Lejekontrakten skal være skriftlig, med kopi til bestyrelsen. Der må ikke bo flere personer, end der er værelser.

**Andre forhold af væsentlig betydning**
**Områdeklassificeret - byzone**
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 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


COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

**RealMæglerne** Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig



foreløbige beskatning.

**Husdyr**
Tilladt efter husordenen. Hunde i snor, løse hunde og katte er ikke tilladt på arealerne, og der må ikke være kattebræt fra altaner.

**Internet**
Intet fælles. TDC-fiber er ført frem til hver lejlighed, og ejeren vælger selv udbyder.

**Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen**
Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås fuldt ud, idet realkreditlånet skal reduceres med den tinglyste sikkerhed til foreningen på kr. 45.000, jf. § 26 i foreningens pantstiftende vedtægter.

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

**Bevaringsværdi**
Ejendommen er i FBB/GeoFA registreret med bevaringsværdi X. Som følge af overgangen fra FBB til GeoFA afventes kommunens bekræftelse på, om den registrerede bevaringsværdi fortsat er gældende og retvisende.

**TV/Antenne**
YouSee grundpakke, som kan frameldes. Gentilmelding koster 599 kr.

**Verserende retssag**
Ejerforeningen er sagsøgt af entreprenørfirmaet Casadana A/S med krav om erstatning på kr. 8.826.539,76 i anledning af foreningens ophævelse af entreprisekontrakt af 5. juni 2024. Foreningen har nedlagt påstand om frifindelse og selvstændig påstand om erstatning af merudgift på anslået kr. 8 mio. Foreningens advokat vurderer (notat af 28.02.2025), at sagen ikke vil resultere i et nettokrav mod foreningen. Foreningens retshjælpsforsikring har givet dækningstilsagn på kr. 500.000. Der henvises til vedlagte notat.

**Fremtidige vedligeholdelsesarbejder**
På ordinær generalforsamling 13.04.2026 blev det oplyst, at faldstammerne generelt står til vedligeholdelse eller udskiftning. Relining er nævnt som en mulighed, og den samlede udgift er foreløbigt anslået til kr. 4,5 mio. Der er ikke truffet beslutning eller fremsat forslag herom.

**Energirenovering**
Foreningen har gennemført energirenovering af facader og tag, i al væsentlighed afsluttet maj 2026. Endeligt byggeregnskab af 3. juni 2026 forudsætter et tilskud fra Energistyrelsen på kr. 3.572.850, som endnu ikke er endeligt bevilget. 1-års gennemgang er planlagt til juli/august 2027.

**Kommuneplaner**
Plan - Kommuneplan 2022-2034
Plan - Herstedvester Skole
Plan - Topperne
Plan - Albertslund for alle

**Spildevandsplaner**
Kloakopland - Nordlige områder

**Drikkevandsinteresser**
Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser, jf. ejendomsdatarapport.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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.

# Tak for 10lliden, Glostrup!

MEST sælgende ejendomsmægler i Glostrup - for 10. år i træk*

## 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.