



REAL

Præstehusene 40, 2620 Albertslund

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	144
Kontantpris	3.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.553	Grund m2	326
Byggear	1969	Energimærke	C

Sagsnr. **223R8517**

RealMæglerne Hallberg A/S

Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Præstehusene 40, 2620 Albertslund
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 223R8517
Ejerudgift/md.: kr. 3.553

Dato: 03.10.2025



Beskrivelse:

Rækkehuset har stor vestvendt have og østvendt flisebelagt indgangsparti med udhus og overdækning.

Ejendommen indeholder rummelig entre med skabe, indgang til gæstetoilet og trappe til 1. sal. Lys stue i forbindelse med åbent køkken. Hyggelig fjernsynskrog. Fra køkken adgang til bryggers med hvidevarer, vask, skabe og fjernvarmeinstallation.

Første sal: 2 store børneværelser, soveværelse og stort walk in closet. Renoveret badeværelse med glasafskærmet bruseniche og grå klinker.

Husene er meget fleksible, så der er faktisk mulighed for at indrette 5 værelser på 1. sal, ligesom det er muligt at adskille et værelse i stuen med adgang fra entreen. Der er byggefelter på begge sider af huset - det er sjældent at finde så fleksibelt et rækkehus, der oven i købet kan tilbygges.

Gode parkeringsmuligheder.

Bebyggelsen er kendt for sit gode miljø.

En grøn bebyggelse i en grøn kommune med stisystem til skoler mm. tæt på Vestskoven med cykelruter, Naturcentret, badesøen og alligevel tæt på Københavns centrum.

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: Lars Ringsted

Adresse: Præstehusene 40, 2620 Albertslund
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 223R8517
Ejerudgift/md.: kr. 3.553

Dato: 03.10.2025



Spisestue



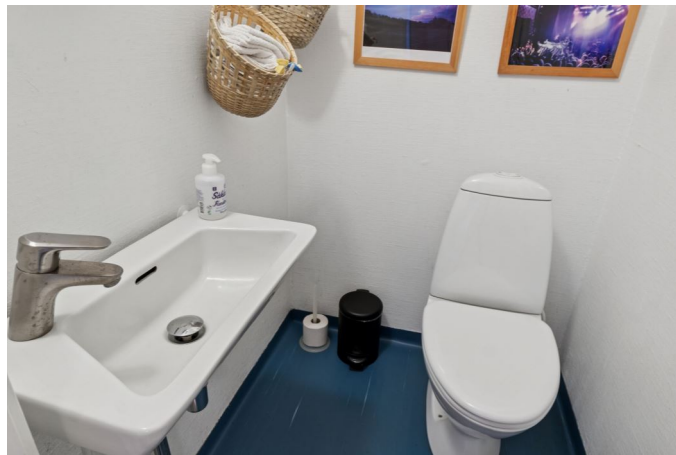
Stue



Stue



Badeværelse



Gæstetoilet



Repos

Adresse: Præstehusene 40, 2620 Albertslund
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 223R8517
Ejerudgift/md.: kr. 3.553

Dato: 03.10.2025



Soveværelse



Arbejdsværelse



Udsigt



Fællesareal med legeplads



Overdækket terrasse



Spisestue

Adresse: Præstehusene 40, 2620 Albertslund
Kontantpris: kr. 3.695.000

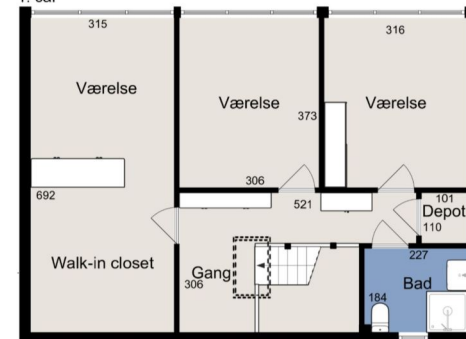
Sagsnr.: 223R8517
Ejerudgift/md.: kr. 3.553

Dato: 03.10.2025

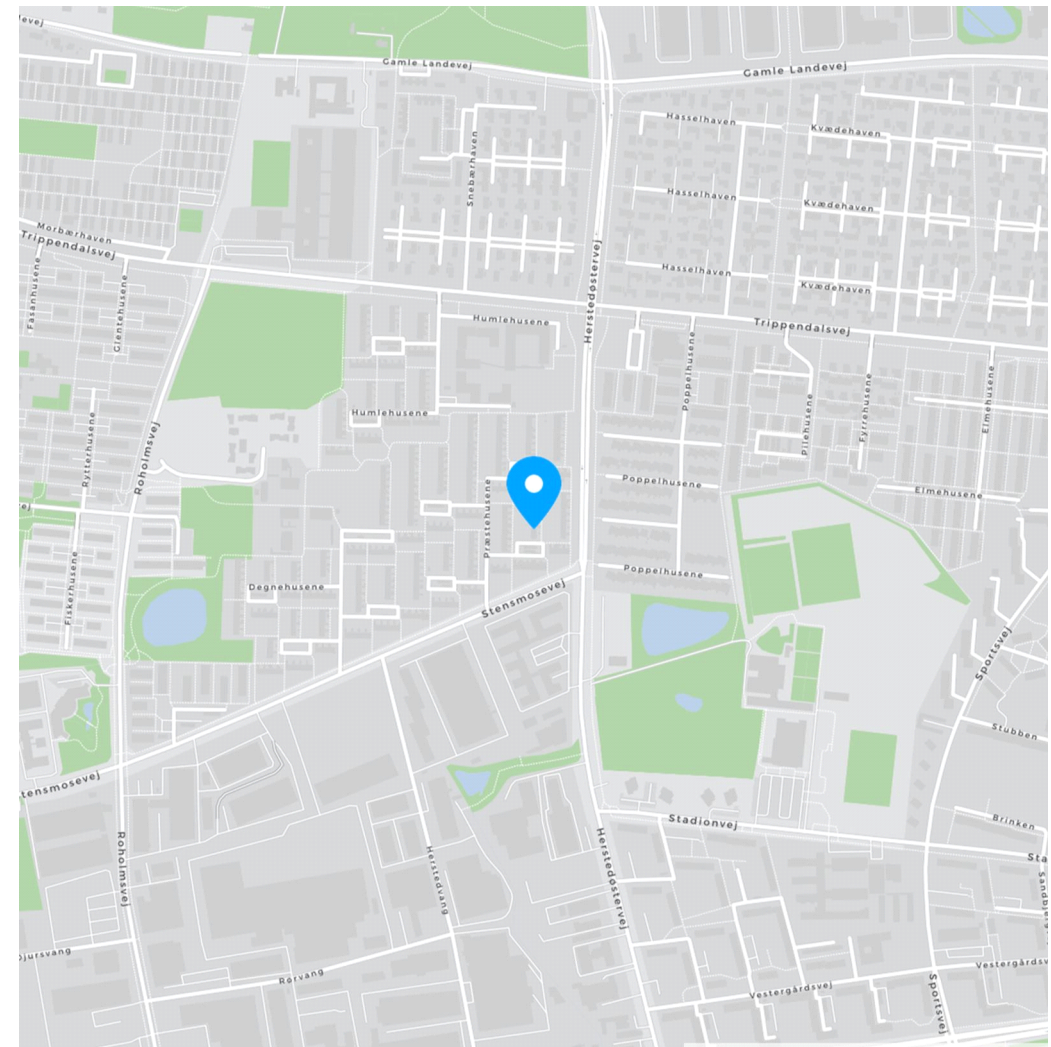
Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansv.





Adresse: Præstehusene 40, 2620 Albertslund
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 223R8517
Ejerudgift/md.: kr. 3.553

Dato: 03.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Albertslund
Matr.nr.:	9 cr Herstedøster By, Herstedøster
BFE-nr.:	2125957
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.997.000 kr.
Grundværdi:	1.655.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.397.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.324.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	326 m ²
Boligareal i alt:	144 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	10 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 06.06.1969 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, fjernvarme
mv brandmur, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende.
Nr. 2 lyst d. 14.11.2003 - Lokalplan nr. 18.5

Lokalplan:

Lokalplan 18.5
Lokalplan 18.5.1.

Kommuneplan:

Kommuneplan 2022-2034
- B24
Plan - Albertslund for alle

Spildevandsplan:

Kloakopland - Nordlige områder

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Præstehusene 40, 2620 Albertslund
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 223R8517
Ejerudgift/md.: kr. 3.553

Dato: 03.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 33.400 Forbrug: 19,55 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers varmemeforbrug udgjorde 11,394 MWh til kr. 12.489,93 jf, sælgers varmemeforbrug 2024

Køber gøres opmærksom på, at energiforbrug er individuelt, og at evt. differencer mellem det i salgsopstillingen oplyste og købers forbrug, er sælger og 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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

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 foreløbige beskatning.

Arbejdsdag grundejerforening

Der opfordres hvert år i slutningen af april til deltagelse i en fælles arbejdsdag på p-pladserne mm.



Adresse: Præstehusene 40, 2620 Albertslund
 Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 223R8517
 Ejerudgift/md.: kr. 3.553

Dato: 03.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.228	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.695.000
Grundskyld	kr.	12.048	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	7.296	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Grundejerforening	kr.	5.450	Ejerskifte gebyr til grundejerforeningen	kr.	1.450
Rottebekæmpelse	kr.	137	I alt	kr.	3.728.569
Vejbelysning	kr.	215	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.		
Renovation	kr.	3.776			
Henlæggelse GF	kr.	1.100			
Fælleshus opkrævning	kr.	280			
Vedligeholdelse Caport	kr.	100			
Ejerudgift i alt 1 år		42.631			

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 19.523 md./ 234.282 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.799 md./ 189.582 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2025
 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: 1/2 - 1/8

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: Præstehusene 40, 2620 Albertslund
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 223R8517
Ejerudgift/md.: kr. 3.553

Dato: 03.10.2025

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen		

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/0,5% Obligationslån	Obligationslån	1.192.458	1.192.458	995.905	DKK	0,5	87.909	15,75	3,61			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Røde Vejmølle Park Advodan

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 5.000 i form af Anden hæftelse - Grundejerforeningen Røde Vejmølle Park

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Tilbehør:

Ovn: Voss

Kogeplade: Blomberg

Emhætte: Blomberg

Køleskab: Liebherr

Fryser: Viking

Opvaskemaskine: Electrolux

Vaskemaskine: Bosch

Køber gøres opmærksom på at knapperne på emhætten er træge

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

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.