

REAL



Kongsager 70, 2620 Albertslund

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	122
Kontant	4.650.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.730	Grund m ²	701
Byggeår/ombygget	1965/1981	Energimærke	C + C + C

Sagsnr. **223V8527**

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: Kongsager 70, 2620 Albertslund
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 223V8527
Ejerudgift/md.: kr. 3.730

Dato: 09.03.2026



Velholdt familievilla med skøn have og dejlig overdækket terrasse

På en rolig og familievenlig adresse finder I denne velholdte villa på 122 m², hvor der er tænkt i både funktionalitet og hyggelige rammer for familielivet. Her får I en bolig, der løbende er holdt pæn og indbydende, og hvor planløsningen passer perfekt til børnefamilien.

Boligens naturlige samlingspunkt er den rummelige stue, hvor de store vinduespartier lukker masser af lys ind og samtidig giver et dejligt kig til haven. Herfra er der direkte udgang til den store terrasse, hvor en del er overdækket. Det skaber et oplagt uderum, hvor I kan nyde både solrige sommerdage og hyggelige aftener med familie og venner.

Køkkenet fremstår moderne og funktionelt med gode arbejdsflader og plads til spiseplads. I forlængelse heraf ligger et praktisk bryggers med egen indgang – en løsning der gør hverdagen ekstra nem, når børnene kommer hjem fra skole eller fritidsaktiviteter.

Boligen rummer tre gode værelser, som giver plads til både børneværelser, hjemmekontor eller gæsteværelse. Soveværelset har desuden walk-in-closet, der giver god opbevaringsplads og skaber en rar start på dagen. Derudover får I et badeværelse med badekar samt et separat gæstetoilet, hvilket er en praktisk løsning for familien.

Udenfor venter en dejlig, lukket have, hvor der er god plads til både leg, afslapning og sommerens grillmiddage. Haven er overskuelig at holde og giver samtidig fine rammer om udelivet.

Til ejendommen hører også carport og skur, som giver gode muligheder for opbevaring af både bil, cykler og haveredskaber.

Her får I en indbydende villa med en god planløsning, en skøn terrasse og en have, der indbyder til familieliv – alt sammen i rolige omgivelser, hvor det er let at føle sig hjemme.

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

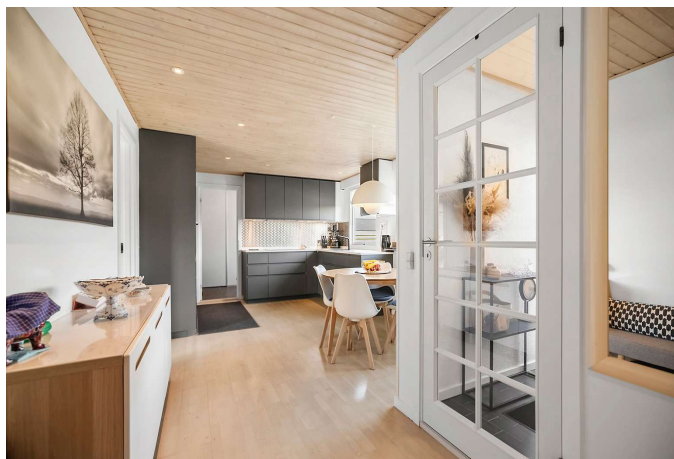
Adresse: Kongsager 70, 2620 Albertslund
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 223V8527
Ejerudgift/md.: kr. 3.730

Dato: 09.03.2026



Stue



Køkken



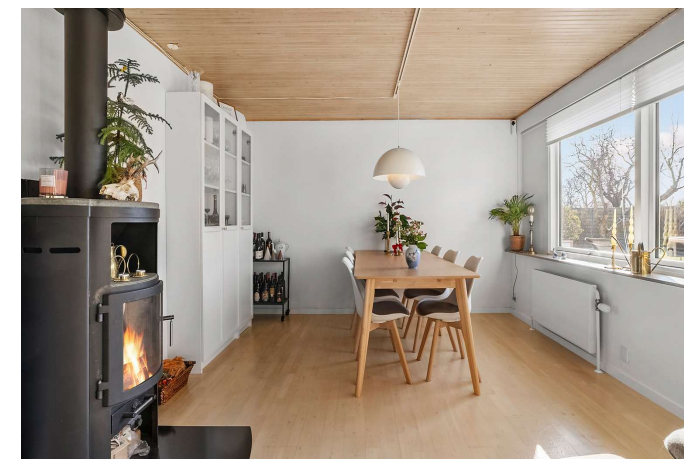
Køkken



Spisekøkken



Stue



Spisestue

Adresse: Kongsager 70, 2620 Albertslund
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 223V8527
Ejerudgift/md.: kr. 3.730

Dato: 09.03.2026



Bryggers



Soveværelse



Toilet



Soveværelse



Have

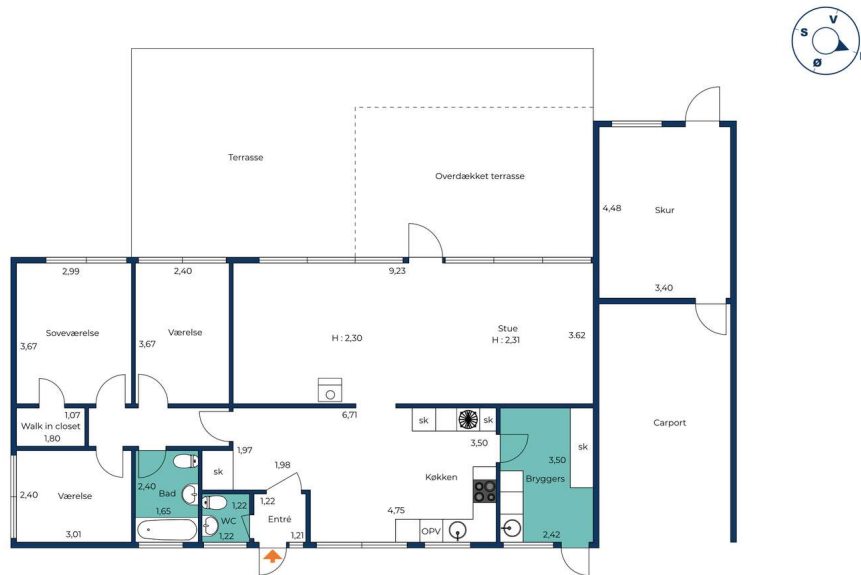


Ejendommen

Adresse: Kongsager 70, 2620 Albertslund
Kontantpris: kr. 4.650.000

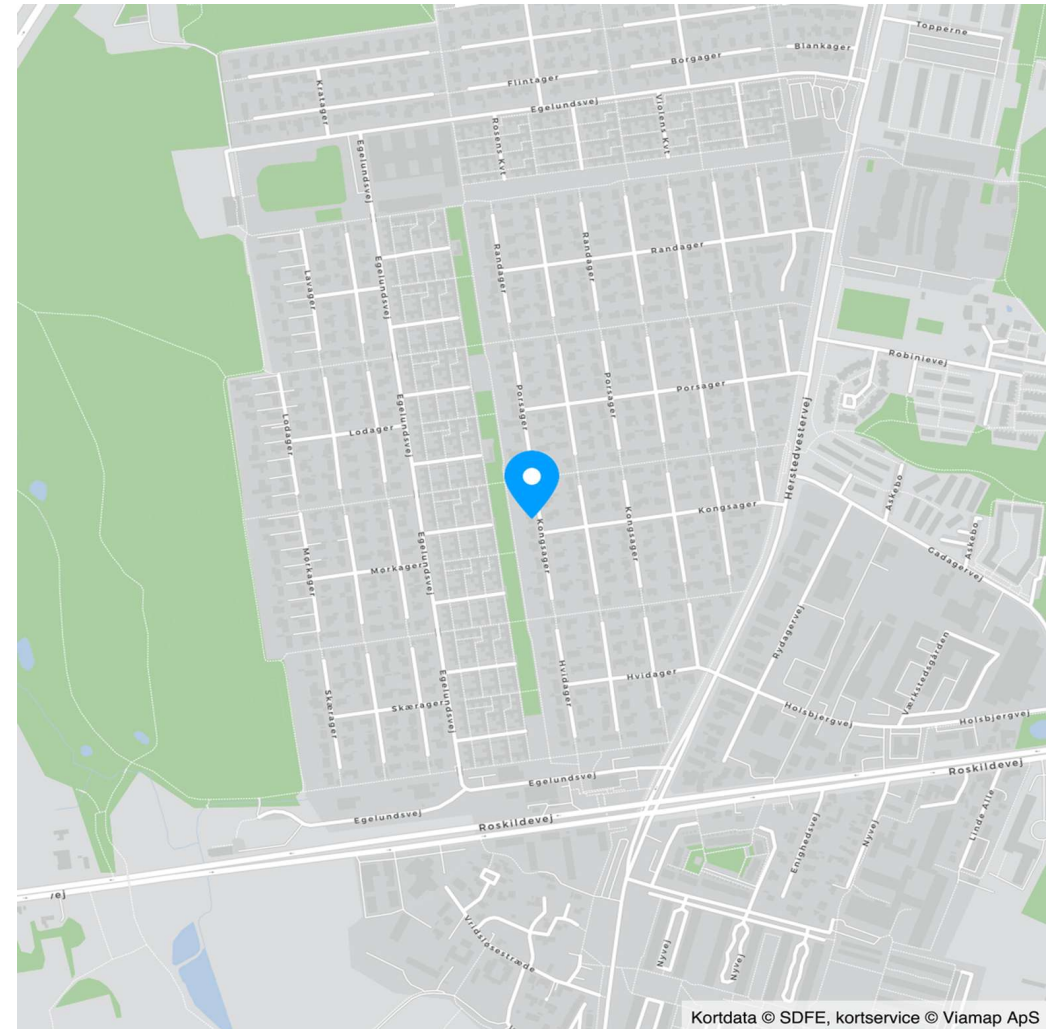
Sagsnr.: 223V8527
Ejerudgift/md.: kr. 3.730

Dato: 09.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Kongsager 70, 2620 Albertslund
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 223V8527
Ejerudgift/md.: kr. 3.730

Dato: 09.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Albertslund
Matr.nr.: 2cu Vridsløselille By, Herstedvester
BFE-nr.: 2124557
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1965/1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.219.000
Grundværdi: 2.372.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.575.200
Grundlag for grundskyld: 1.897.600

Arealer**

Grundareal: 701 m²
Boligareal i alt: 122 m²
Øvrige arealer:
Carport: 36 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: 12.11.1963 - Dok om grundejerforening og veje m.m. s. 17
- Nr. 2: 16.02.1965 - Dok om ejd ligger i område 1 mv
- Nr. 3: 19.01.1966 - Dok om levering af varme mv
- Nr. 4: 07.12.1992 - Lokalplan nr. 23.2

Planer

Kommuneplan B03 - Albertslund Vest - afdeling I
Kommuneplanstrategi 2024 + Albertslund for alle
Lokalplan 23.2 - Parcelhusbebyggelsen Albertslund vest

Tilbehør:

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

Ovn (VOSS), Kogeplade (IKEA), Emhætte (IKEA), Køleskab (IKEA), Fryser (BOSCH), Opvaskemaskine (IKEA), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kongsager 70, 2620 Albertslund
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 223V8527
Ejerudgift/md.: kr. 3.730

Dato: 09.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
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.: 17.700 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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.

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 salgssopstillingens 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"

Energimærkning: Energimærke C + C + C



Adresse: Kongsager 70, 2620 Albertslund
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 223V8527
Ejerudgift/md.: kr. 3.730

Dato: 09.03.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.134	Kontantpris	kr.	4.650.000
Grundskyld	kr.	17.268	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	29.750
Rottebekæmpelse 2026	kr.	199	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.162
Husforsikring 2026	kr.	6.564	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Renovation anslået	kr.	5.000	I alt	kr.	4.697.912
Brændeovn anslået	kr.	600			
Grundejerforeningen	kr.	2.000	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	44.765			

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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.486 md. / 293.829 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.827 md. / 237.927 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: Kongsager 70, 2620 Albertslund
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 223V8527
Ejerudgift/md.: kr. 3.730

Dato: 09.03.2026

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 Albertslund Vest 1 Kasserer Mogens Weber Hansen
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 forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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-/år-soppgørelsen. 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.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser og i følsomt indvindingsområde jf. ejendomsdatarapport.

Ejendommens brændeovn/pejseindsats

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskift-

ning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Antenne

Kontingent til TV grundpakke koster kr. 3.550 årligt eller medlemskab uden TV pakke til kr. 250. Ønsker køber ikke at være medlem af Antenneforeningen, bedes køber tage kontakt til foreningens formand eller kasserer, så TV signalet kan blive frakoblet ejendommen. Der er ikke medlemspligt til Antenneforeningen Albertslund Vest Afd. 1.

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.