

REAL



Gadesvinget 11, 2620 Albertslund

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	194
Kontant	9.750.000	Værelser	6
Ejerudgift	4.884	Grund m ²	634
Byggeår	2006	Energimærke	B

Sagsnr. **223R8423**

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: Gadesvinget 11, 2620 Albertslund
Kontantpris: kr. 9.750.000

Sagsnr.: 223R8423
Ejerudgift/md.: kr. 4.884

Dato: 18.04.2026



Herstedøster Landsby for foden af Bjerget lige ud til skoven

I den hyggelige landsby med det gode miljø finder du dette rummelige, velindrettede, moderne Bülow Nielsen hus fra 2006 med den bedst tænkelige placering for enden af blind stikvej, hvor 4 boliger ligger omkring en fælles gårdsplads.

Huset indeholder: stor hall med trappe til 1. sal og adgang til lyst gæstebadeværelse. Stort arbejdsværelse. Stor opholdsstue og kæmpe spisesstue i åben forbindelse med køkken. Fra køkkenet adgang til stort bryggers.

Første sal: repos, stort badeværelse, 3 rigtig gode børneværelser og stort soveværelse.

Huset lever på alle måder op til den gode beliggenhed.

Muret carport med loftrum og el installeret.

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: Gadesvinget 11, 2620 Albertslund
Kontantpris: kr. 9.750.000

Sagsnr.: 223R8423
Ejerudgift/md.: kr. 4.884

Dato: 18.04.2026

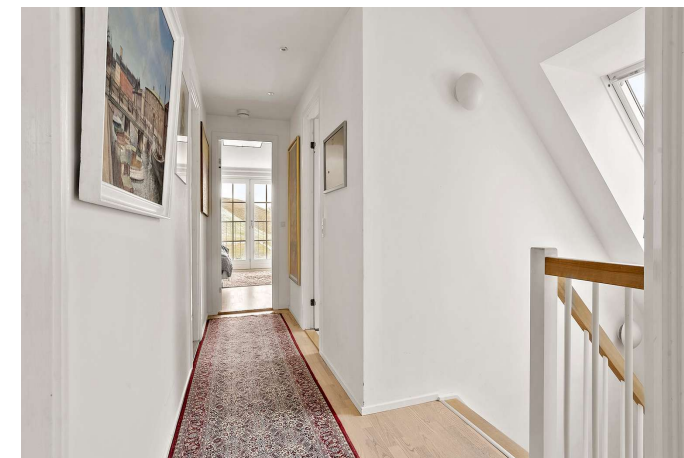




Adresse: Gadesvinget 11, 2620 Albertslund
Kontantpris: kr. 9.750.000

Sagsnr.: 223R8423
Ejerudgift/md.: kr. 4.884

Dato: 18.04.2026





Adresse: Gadesvinget 11, 2620 Albertslund
Kontantpris: kr. 9.750.000

Sagsnr.: 223R8423
Ejerudgift/md.: kr. 4.884

Dato: 18.04.2026





Adresse: Gadesvinget 11, 2620 Albertslund
Kontantpris: kr. 9.750.000

Sagsnr.: 223R8423
Ejerudgift/md.: kr. 4.884

Dato: 18.04.2026

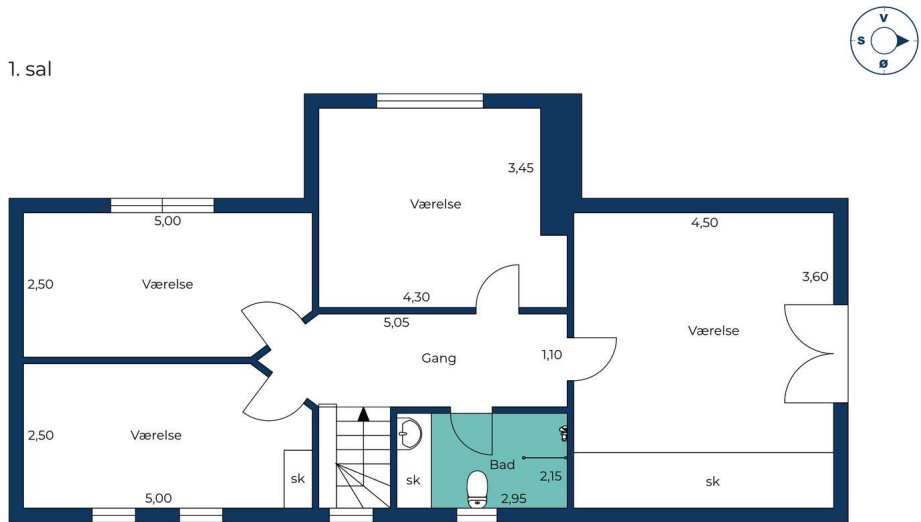


Adresse: Gadesvinget 11, 2620 Albertslund
Kontantpris: kr. 9.750.000

Sagsnr.: 223R8423
Ejerudgift/md.: kr. 4.884

Dato: 18.04.2026

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Gadesvinget 11, 2620 Albertslund
Kontantpris: kr. 9.750.000

Sagsnr.: 223R8423
Ejerudgift/md.: kr. 4.884

Dato: 18.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Albertslund
Matr.nr.: 14q Herstedøster By, Herstedøster
BFE-nr.: 9551815
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 6.246.000
Grundværdi: 2.853.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.996.800
Grundlag for grundskyld: 2.282.400

Arealer**

Grundareal: 634 m²
Boligareal i alt: 194 m²

Øvrige arealer:

** 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: 18.04.2026 - Lyst d. 26.06.1964 - Byplanvedtægt
- Nr. 2: 18.04.2026 - Lyst d. 18.07.1964 - Dok om ejendommens værdiberegning
- Nr. 3: 18.04.2026 - Lyst d. 22.06.1998 - Bebyggelsesforhold
- Nr. 4: 18.04.2026 - Lyst d. 16.10.2003 - Lokalplan nr 8.7
- Nr. 5: 18.04.2026 - Lyst d. 12.04.2005 - Vedtægter for GF

Planer

Kommuneplan - Kommuneplan 2022+2034
Kommuneplan B15 - Herstedøster Landsby
Kommuneplanstrategi Albertslund for alle
Lokalplan 1.0 (Albertslund).pdf
Lokalplan 8.7 - For ny bebyggelse på Gadesvinget i Herstedøster Landsby
Lokalplan 8.7 (Albertslund).pdf

Tilbehør:

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

Komfur: Miele, Ovn: Miele, Kogeplade: Miele, Emhætte: Miele, Mikroovn: Miele, Køleskab: Miele, Fryser: Miele, Opvaskemaskine: Miele, Vaskemaskine: Miele, Tørretumbler: Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Gadesvinget 11, 2620 Albertslund
Kontantpris: kr. 9.750.000

Sagsnr.: 223R8423
Ejerudgift/md.: kr. 4.884

Dato: 18.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 33.300 Forbrug: 11 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det bemærkes, at sælgers årsforbrug pt. ikke kan oplyses, hvorfor de stipulerede beløb er anslået ud fra energimærket.
Køber gøres opmærksom på, at energiforbrug er individuelt, og at evt. differencer mellem det i salgsoptillingen oplyste og købers forbrug, er sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

Lettere forurening

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.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Gadesvinget 11, 2620 Albertslund
Kontantpris: kr. 9.750.000

Sagsnr.: 223R8423
Ejerudgift/md.: kr. 4.884

Dato: 18.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	25.484	Kontantpris	kr.	9.750.000
Grundskyld	kr.	20.770	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	60.350
Renovation	kr.	4.973	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.752
Rottebekæmpelse 2026	kr.	170	I alt	kr.	9.821.102
Husforsikring 2025	kr.	4.061			
Fjernvarme bidrag	kr.	3.145			
			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.	58.603			

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: 490.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 52.893 md. / 634.719 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 42.387 md. / 508.649 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: Gadesvinget 11, 2620 Albertslund
Kontantpris: kr. 9.750.000

Sagsnr.: 223R8423
Ejerudgift/md.: kr. 4.884

Dato: 18.04.2026

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer grundejerforening	0	18.04.2026

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



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.