

**REAL**



## Præstehusene 100, 2620 Albertslund

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>144</b>
Kontant	<b>3.895.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>3.743</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>326</b>
Byggeår	<b>1969</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **223R8530**

**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: Præstehusene 100, 2620 Albertslund  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 223R8530  
Ejerudgift/md.: kr. 3.743

Dato: 21.03.2026



### Velkommen til Præstehusene 100

Her får du en sjældent udbudt bolig, som ligger helt privat og roligt placeret i sidste række i bebyggelsen. Huset nyder godt af en skøn, vestvendt have, der er dejligt ugeneret og vender væk fra vejen – perfekt til afslapning i solen det meste af dagen. På den modsatte side af huset finder du en hyggelig, østvendt gård, hvor morgensolen kan nydes i fredelige omgivelser.

Ejendommen har været i samme ejers hænder i mere end 45 år og er blevet passet godt på gennem tiden. Nu er tiden kommet til at give stafetten videre til en ny familie, der kan sætte deres eget præg og føre huset ind i næste kapitel.

Boligen er indrettet i to plan. I stueplan finder du et funktionelt køkken/alrum med direkte udgang til haven, et praktisk bryggers, entré samt gæstetoilet. På førstesalen er der tre gode værelser – med mulighed for at etablere et fjerde – et pænt og velholdt badeværelse samt god skabsplads. Værelserne er generelt større end gennemsnittet, hvilket giver en god rummelighed og fleksibilitet i indretningen.

Huset fremstår med et solidt udgangspunkt, men må forventes at skulle moderniseres. Til gengæld er der allerede flere gode kvaliteter af byggevidere på, herunder nyere vinduer i stueplan, flotte og velholdte originale trægulve samt et badeværelse i pæn stand. Her er med andre ord en oplagt mulighed for at skabe et moderne hjem med respekt for husets oprindelige charme.

#### Området:

Præstehusene er et attraktivt og familievenligt område, kendetegnet ved rolige omgivelser, grønne fællesarealer og et godt naboskab. Her bør man trygt og tilbagetrukket, samtidig med at man har nem adgang til hverdagens faciliteter såsom indkøb, skoler, institutioner og offentlig transport.

#### 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

Adresse: Præstehusene 100, 2620 Albertslund  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 223R8530  
Ejerudgift/md.: kr. 3.743

Dato: 21.03.2026



Køkken



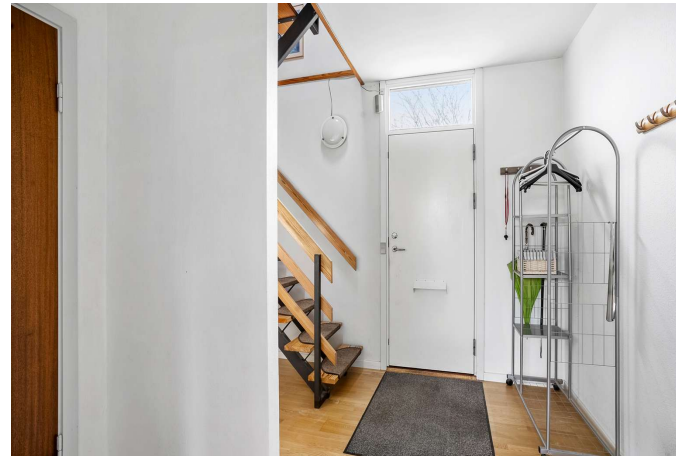
Spisestue



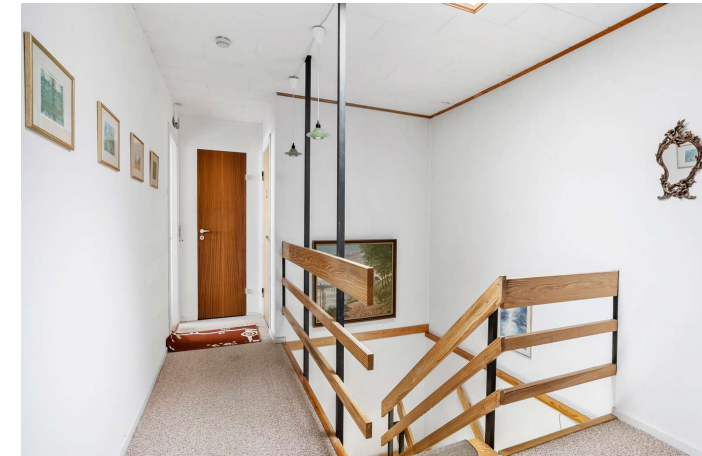
Stue



Spisestue



Værelse



Værelse

Adresse: Præstehusene 100, 2620 Albertslund  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 223R8530  
Ejerudgift/md.: kr. 3.743

Dato: 21.03.2026



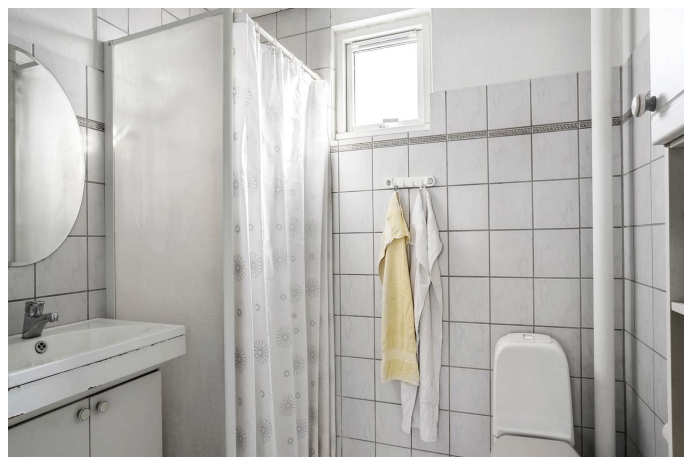
Værelse



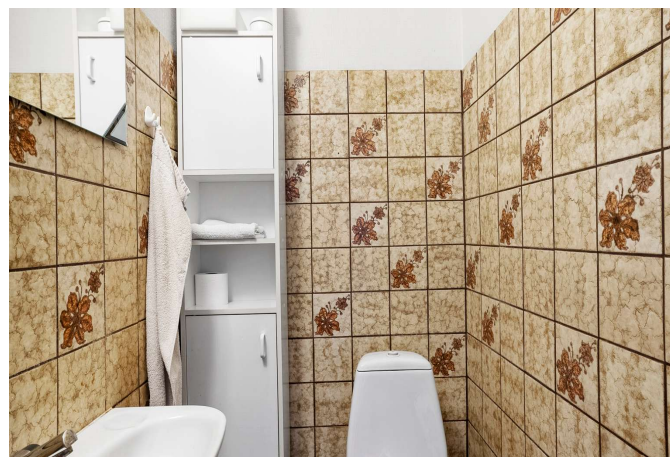
Værelse



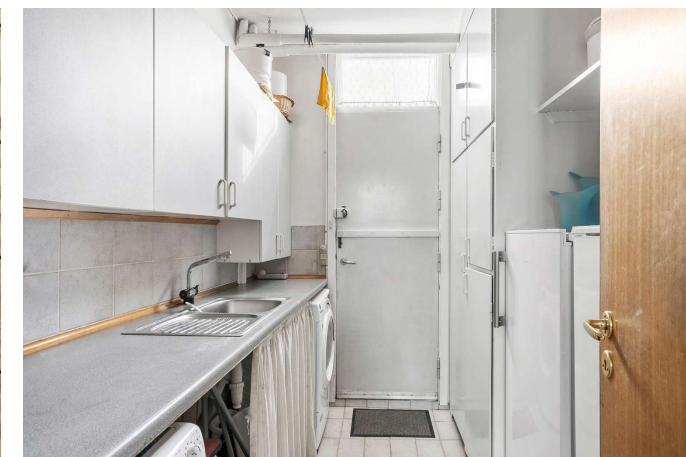
Soveværelse



Badeværelse



Toilet



Bryggers



Adresse: Præstehusene 100, 2620 Albertslund  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 223R8530  
Ejerudgift/md.: kr. 3.743

Dato: 21.03.2026



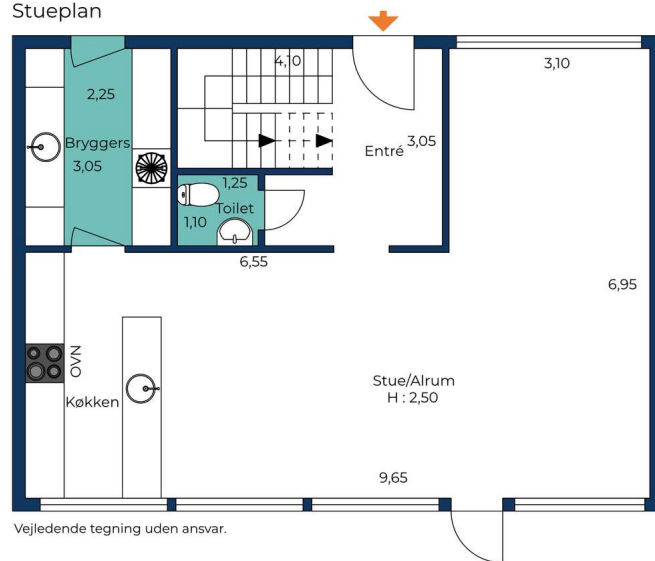
Ejendommen

Adresse: Præstehusene 100, 2620 Albertslund  
Kontantpris: kr. 3.895.000

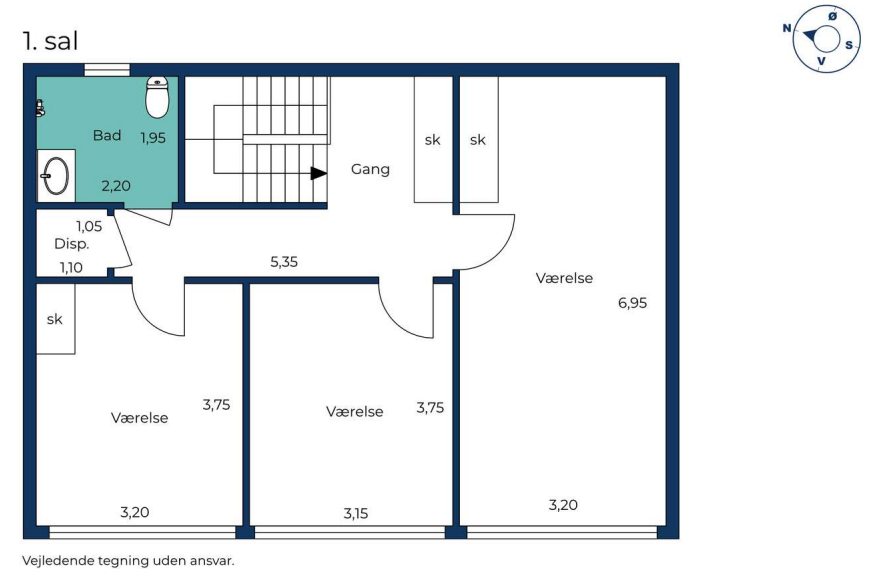
Sagsnr.: 223R8530  
Ejerudgift/md.: kr. 3.743

Dato: 21.03.2026

Stueplan



1. sal





Adresse: Præstehusene 100, 2620 Albertslund  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 223R8530  
Ejerudgift/md.: kr. 3.743

Dato: 21.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Albertslund
Matr.nr.:	9dp Herstedøster By, Herstedøster
BFE-nr.:	2125981
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1969

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.090.000
Grundværdi:	1.695.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.472.000
Grundlag for grundskyld:	1.356.000

**Arealer\*\***

Grundareal:	326 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	144 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Udhus:	10 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: 06.06.1969 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, fjernvarme mv brandmur, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende.  
- Nr. 2: 15.05.1975 - Dok om ekstra udgifter ved reparation og eftersyn  
- Nr. 3: 14.11.2003 - Lokalplan nr. 18.5

**Planer**

Kommuneplan B24 - Røde Vejmølle Parken  
Lokalplan 18.5 - For boligbebyggelsen Røde Vejmølle Parken  
Lokalplan 18.5.1 - For boligbebyggelsen Røde Vejmølle

Tilbehør:

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

Ovn (Bosch), Vaskemaskine (Candy), Tørretumbler (Hoover), Køleskab (Gram), Fryser (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Præstehusene 100, 2620 Albertslund  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 223R8530  
Ejerudgift/md.: kr. 3.743

Dato: 21.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.000 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Det bemærkes, at sælgers årsforbrug pt. ikke kan oplyses, hvorfor de stipulerede beløb er anslåede.  
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 salgsoptillingens 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Præstehusene 100, 2620 Albertslund  
 Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 223R8530  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.743

Dato: 21.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.607	Kontantpris	kr.	3.895.000
Grundskyld	kr.	12.340	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.250
Rottebekæmpelse 2026 - anslået	kr.	300	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Husforsikring 2026 - anslået	kr.	8.000	Ejerskifte gebyr til grundejerforeningen anslået, anslået	kr.	1.000
Renovation 2026	kr.	4.539	I alt	kr.	3.929.317
Grundejerforenings kontingent - anslået	kr.	5.450	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		
Fælleshus afskrivelse - anslået	kr.	280	udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgi-		
Henlæggelse - anslået	kr.	1.100	vere,		
Vedligeholdelse Carport - anslået	kr.	100	herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Vejbelysning	kr.	201			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	44.917			

**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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.537 md. / 246.444 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.629 md. / 199.544 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 **Forbehold:** Standardfinansieringen kan ikke opnås, da ejerskiftelånet skal reduceres med sikkerheden 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



Adresse: Præstehusene 100, 2620 Albertslund  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 223R8530  
Ejerudgift/md.: kr. 3.743

Dato: 21.03.2026

**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:**

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer grundejerforeningen		11.03.2026

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Røde Vejmølle Park Advodan  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.  
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.

**Kommune- & Spildevandsplaner**

Plan - Kommuneplan 2022-2034  
Plan - Røde Vejmølle Parken  
Plan - Albertslund for alle  
Kloakopland - Nordlige områder

**Drikkevandsinteresser**

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

**Uoverensstemmelser i BBR-ejermeddelelse**

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet XXXX ikke er noteret på BBR-ejermeddelelsen. Køber sørger selv for evt. registrering heraf hos Bygnings og Bolig registret.

**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.