



REAL

Herstedøster Kirkestræde 3, 2620 Albertslund

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	222
Kontantpris	7.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	5.110	Grund m2	800
Byggear/ombygget	1977/2023	Energimærke	C

Sagsnr. **223V8511**

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: Herstedøster Kirkestræde 3, 2620 Albertslund
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 223V8511
Ejerudgift/md.: kr. 5.110

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Huset til den pladskrævende familie der ikke vil gå kompromis med miljø og beliggenhed.

Midt i Herstedøster landsby med kirken som nabo og ud til gadekær ligger denne store villa med helt rolig beliggenhed.

Huset indeholder: stor entre med indgang til badeværelse, trappe til underetage og 1. sal og indgang til stue.

Stor stue med åbent køkken. Hygge/fjernsynsstue i delvis åben forbindelse med stuen. Brændeovn. Stort bryggers i direkte forbindelse med køkken.. Soveværelse, stort badeværelse og børneværelse.

Første sal med repos og 2 meget store børneværelser.

Underetage med toilet, "gæsteværelse", stort alrum og stort depotrum/værksted med udvendig trappe, flere disponible rum (opbevaring) og fjernvarmeinstallation.

Huset har gennemgået en omfattende modernisering gennem de sidste år med bl.a. køkken og badeværelser.

Stor muret garage.

Fuldstændig ugeneret lukket have op til kirkegården.

Landsbyen er kendt for sit gode miljø - her kender man hinanden - og beliggenhed lige op af Vestskoven.

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: Herstedøster Kirkestræde 3, 2620 Albertslund
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 223V8511
Ejerudgift/md.: kr. 5.110

Dato: 31.01.2026



Udendørs



Køkken



Spisestue



Køkken



Stue



Stue

Adresse: Herstedøster Kirkestræde 3, 2620 Albertslund
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 223V8511
Ejerudgift/md.: kr. 5.110

Dato: 31.01.2026



Stue



Spisestue



Badeværelse



Soveværelse



Børneværelse

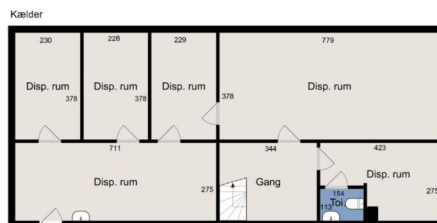


Hall

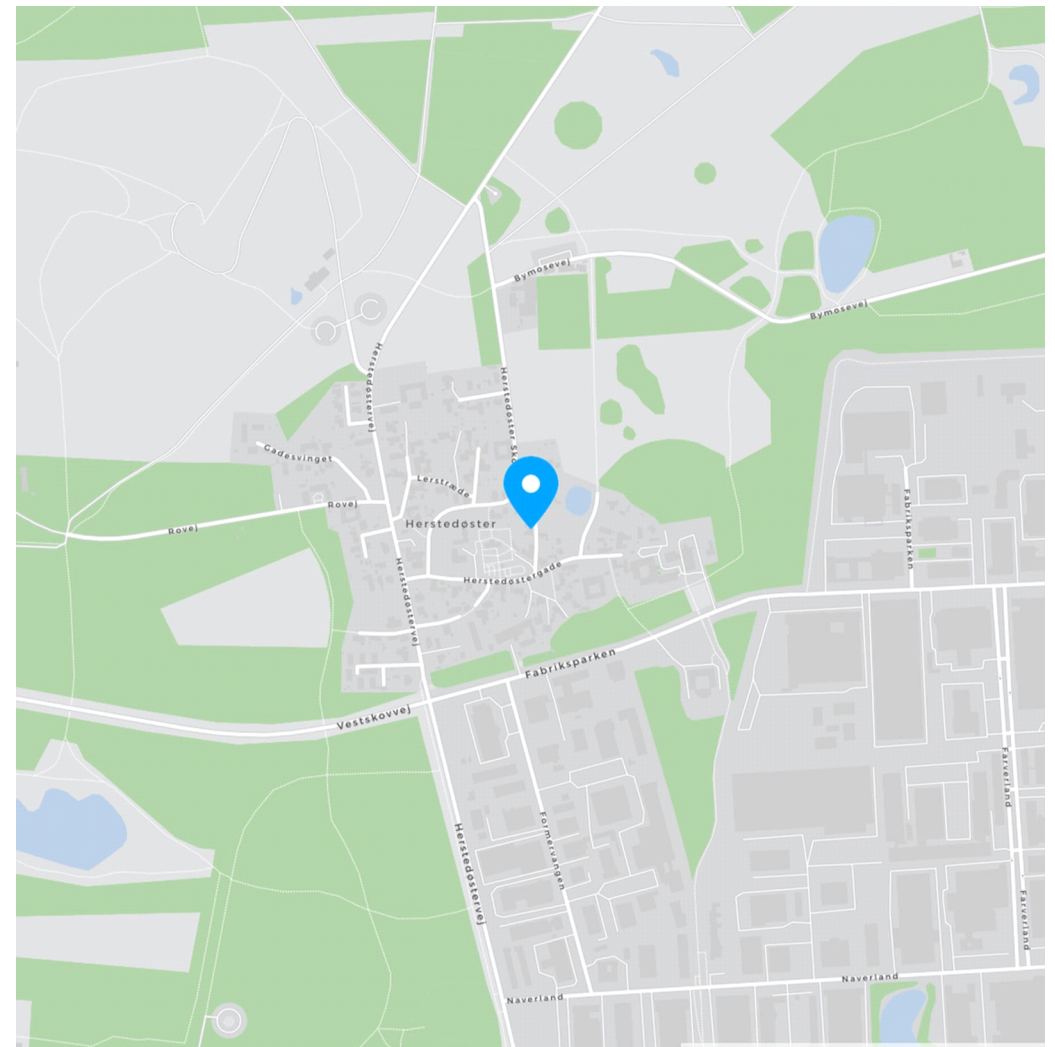
Adresse: Herstedøster Kirkestræde 3, 2620 Albertslund
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 223V8511
Ejerudgift/md.: kr. 5.110

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Herstedøster Kirkestræde 3, 2620 Albertslund
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 223V8511
Ejerudgift/md.: kr. 5.110

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Albertslund
Matr.nr.:	23 d Herstedøster By, Herstedøster
BFE-nr.:	2127186
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1977/2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.132.000 kr.
Grundværdi:	3.407.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.905.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.725.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	800 m ²
Boligareal i alt:	222 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	67 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	112 m ²
Integreret Garage:	30 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Lokalplan 8.0

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2022-2034

Kommuneplanramme: Herstedøster Kirke og kirkegård - Plannummer d23

Kommuneplanramme: Herstedøster Landsby - Lokalplan B15

Mere Albertslund

Kommuneplanstrategi: - Planstrategi 2019

Kommuneplanstrategi FORSLAG: Planstrategi 2024 - Albertslund for alle

Servitutter jf. tingbogsattest:

Nr. 1 lyst d. 12.09.1996 lbnr. 11037-09 Tillægstekst Lokalplan nr. 8.0

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: Herstedøster Kirkestræde 3, 2620 Albertslund
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 223V8511
Ejerudgift/md.: kr. 5.110

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Runa Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Se forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.544 Forbrug: 10,14 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

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 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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

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.

Uoverensstemmelser i BBR-ejermeddelelse

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



Adresse: Herstedøster Kirkestræde 3, 2620 Albertslund
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 223V8511
Ejerudgift/md.: kr. 5.110

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	25.019	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.995.000
Grundskyld	kr.	24.803	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.934
Grundejerforening	kr.	200	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.850
Rottebekæmpelse anslået	kr.	250	I alt	kr.	8.058.784
Renovation anslået	kr.	5.800	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.		
Brændeovn anslået	kr.	750			
Husforsikring anslået	kr.	4.500			

Ejerudgift i alt 1 år

61.322

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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 42.682 md./ 512.179 år Netto **ekskl.** ejerudgift 34.790 md./ 417.475 år v/24,60%
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: 31.01.2026
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: 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: Herstedøster Kirkestræde 3, 2620 Albertslund
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 223V8511
Ejerudgift/md.: kr. 5.110

Dato: 31.01.2026

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:

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
Jyske Realkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.470.129	1.470.129	1.474.879	DKK	2,17	90.517	22,75	2,93			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: GF Herstedøster

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Ovn, mrk: Progress

Kogeplade, mrk: Leonard

Emhætte, mrk: Elica

Mikroovn, mrk: Dantax

Køleskab, mrk: Progress

Fryser, mrk: Electrolux

Opvaskemaskine, mrk: Asko

Vaskemaskine, mrk: Frigor

Tørretumbler, mrk: Bosch

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.