



REAL

Robinievej 112, 2620 Albertslund

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	131
Kontantpris	4.250.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.617	Grund m2	153
Byggear	2008	Energimærke	B

Sagsnr. **223R8516**

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: Robinievej 112, 2620 Albertslund
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 223R8516
Ejerudgift/md.: kr. 2.617

Dato: 07.11.2025



Beskrivelse:

Et moderne og velindrettet rækkehus i to plan, perfekt til børnefamilien, som ønsker en lys bolig med plads til både hverdag og hygge. Her får I et hjem i rolige, grønne omgivelser med adgang til fællesarealer og et attraktivt nærmiljø.

Indretning: I stueplan bydes I velkommen i en rummelig entré med lys beige/sandfarvet klinkegulv, som fortsætter ind i det åbne, hvide køkken. Køkkenet er indrettet med mange skabe og skuffer, og ligger i åben forbindelse med den lyse opholdsstue. Herfra er der direkte udgang til en dejlig flisebelagt terrasse og lille have – oplagt til sommermiddage og afslapning i solen. Derudover finder I et praktisk bryggers, gæstetoilet med skabsarrangement samt depotrum under trappen.

På første sal ligger fire gode værelser, med indbyggede skabe og det ene har udgang til en solrig altan. Et moderne badeværelse med muret bruseniche, vask i skabsarrangement fuldender etagen. Hele huset har gulvvarme og fjernvarmeinstallation.

Bebyggelsen er særdeles børnevenlig med gode, grønne udearealer og et fælleshus, som danner rammerne for naboskab og sociale aktiviteter.

Kort fortalt

Lyst og indbydende rækkehus i to plan
4 værelser og 2 badeværelser
Gulvvarme og varmegenindvinding
Privat terrasse og altan
Attraktive fællesarealer og roligt nærmiljø
Et oplagt valg for familien, der ønsker et nyere og velholdt hjem med en god planløsning og grønne omgivelser.

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: Robinievej 112, 2620 Albertslund
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 223R8516
Ejerudgift/md.: kr. 2.617

Dato: 07.11.2025



Køkken



Stue



Udsigt til terrasse



Terrasse



Badeværelse



Køkken

Adresse: Robinievej 112, 2620 Albertslund
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 223R8516
Ejerudgift/md.: kr. 2.617

Dato: 07.11.2025



Badeværelse



Soveværelse



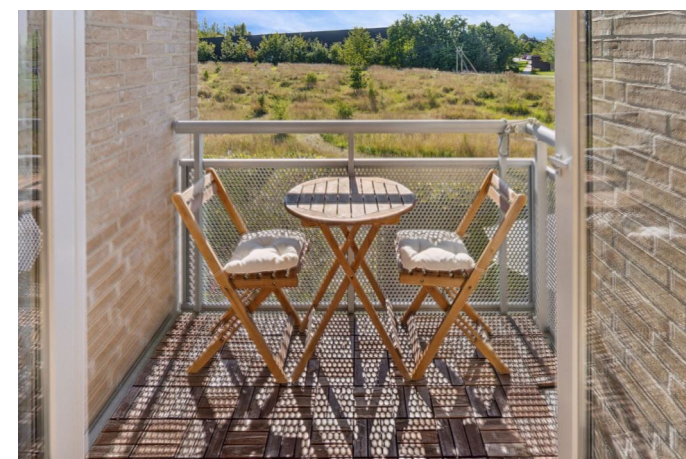
Gårdmiljø



Facade



Arbejdsværelse

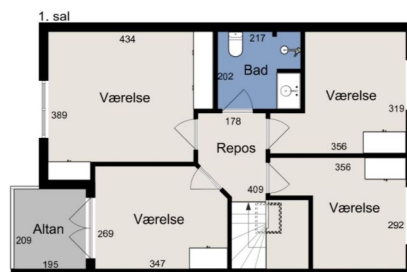
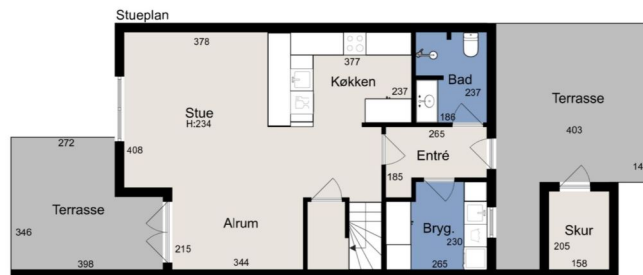


Udsigt

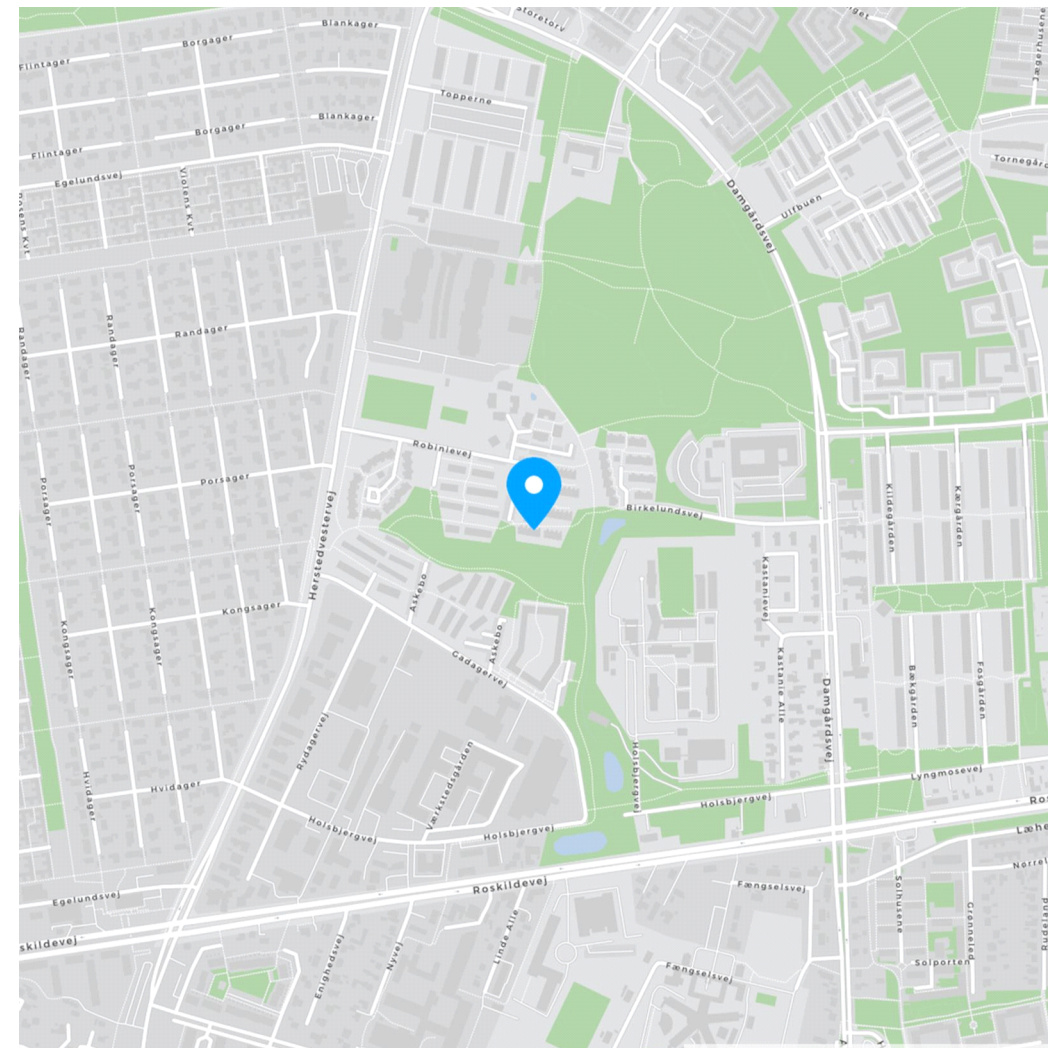
Adresse: Robinievej 112, 2620 Albertslund
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 223R8516
Ejerudgift/md.: kr. 2.617

Dato: 07.11.2025



Vejledende tegning uden ansv.





Adresse: Robinievej 112, 2620 Albertslund
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 223R8516
Ejerudgift/md.: kr. 2.617

Dato: 07.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Albertslund
Matr.nr.:	12 ds Herstedvester By, Herstedvester
BFE-nr.:	10058219
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.549.000 kr.
Grundværdi:	1.058.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.839.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	846.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	153 m ²
Boligareal i alt:	131 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	5 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. 28.01.1993 - Dok om kollektivt varmforsyningsanlæg
Nr. 2 lyst d. 14.10.2002 - Vedtægter for grundejerforeningen Holsbjergvej 20
Nr. 3 lyst d. 21.10.2004 - Lokalplan nr. 14.3.
Nr. 4 lyst d. 21.10.2004 - Lokalplan nr. 14.4.
Nr. 5 lyst d. 11.10.2007 - Dok om pligt til medlemsskab af grundejerforeningen
Herstedlund, etape 3 mm. Tillige lyst pantstiftende
Nr. 6 lyst d. 11.10.2007 - Dok om pligt til at være medlem af overordnet
grundejerforening, Grundejerforeningen Herstedlund. Tillige lyst pantstiftende
Nr. 7 lyst d. 11.10.2007 - Dok om hegn, højde på hegn/hæk, vedligeholdelse af
beplantning mm, halvoftentligearealer mm.

Lokalplan:

Lokalplan 14.4
Lokalplan 14.4.1
Lokalplan 14.3

Kommuneplan:

Kommuneplan 2022-2034
-B53
Plan- Albertslund for alle

Spildevandsplan:

Kloakopland - Vridsløselille By og Værkstedskvarteret

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: Robinievej 112, 2620 Albertslund
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 223R8516
Ejerudgift/md.: kr. 2.617

Dato: 07.11.2025

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 varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus.

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

Energimærkning: Energimærke B.

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.



Adresse: Robinievej 112, 2620 Albertslund
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 223R8516
Ejerudgift/md.: kr. 2.617

Dato: 07.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.480	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.250.000
Grundskyld	kr.	6.594	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	4.199	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.350
Rottebekæmpelse	kr.	130	Ejerskifte gebyr til grundejerforeningen anslået	kr.	1.000
Renovation anslået	kr.	5.000	I alt	kr.	4.286.419
Grundejerforeningen anslået	kr.	1.000	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		31.403			

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.280 md./ 267.360 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.046 md./ 216.557 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: 04.11.2025
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: Robinievej 112, 2620 Albertslund
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 223R8516
Ejerudgift/md.: kr. 2.617

Dato: 07.11.2025

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
Afventer grundejerforening		

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/4% Obligationslån	Obligationslån	1.472.843	1.472.843	1.494.809	DKK	4	101.985	25,00	4,35			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Hestelund 3. et.

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 15.000 i form af Anden Hæftelse - Grundejerforening Hestelund/Anden

Hæftelse - Grundejerforening Hestelund

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Tilbehør:

Komfur: Bosch

Ovn: Bosch

Kogeplade: Bosch

Emhætte: Bosch

Køle/fryseskab: Bosch

Opvaskemaskine: Bosch

Vaskemaskine: Siemens

Tørretumbler: LG

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.