Ejendomsmæglere, valuarer MDE
EDC Poul Erik Bech/Strandfelt, Albertslund
Bytorvet 31 - 2620 Albertslund
Telefon 43642000 - CVR 18215101
Mail: 256@edc.dk

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:	Enighedsvej 2B, 2620 Albertslund	Sagsnr.:	25604389	Dato:	16-11-2026
Kontantpris:	kr. 3.495.000	Ejerudgift/md.:	kr. 3.426		



Beskrivelse:

Spændende halvt dobbelthus centralt beliggende i Albertslund udbydes nu til salg. Ejendommen er opført i 1920 og oser af historie og charme på sin helt egen måde. Ejendommen er oprindeligt opført som funktionærbolig til det nærliggende, nu nedlagte, Vridsløselille Statsfængsel.

Ejendommen trænger til renovering, da den ikke har været i brug i en del år, men ejendommen har i 2024 fået lagt helt nyt tag med røde betontagsten, nye zinkkviste, samt nye tagvinduer.

Dobbelthuset ligger på en 890 m² stor grund med god plads til at indrette haven som man vil. Den anden halvdel af bygningen er også til salg, hvilket gør det muligt for to familier eller to generationer at bo tæt uden at bo sammen.

Huset indeholder: Stor stue, spisestue og ældre køkken med viktualierum. Der er senere tilbygget et toilet i stueplan som ligger i forbindelse med entré. Førstesalen består af et stort, ældre badeværelse, to store værelser og stort repos. I tilsvarende huse i området har flere boligejere etableret et tredje værelse på reposen.

Ejendommen er i alt på 137 m² plus tilhørende muret udhus på 16 m². Udhuset kan efter renovering blive et godt hobbyværksted eller lignende.

En unik mulighed for at erhverve sig en historisk bygning, hvor man kan sætte sit helt eget præg.

Vridsløselille Statsfængsel som ligger tæt på, undergår de kommende år en omfattende transformation til en moderne og attraktiv bydel med grønne arealer, boliger og erhverv med fokus på at bevare mange af de historiske bygninger.

Ejendommen sælges for Freja Ejendomme, statens ejendomsselskab.

Når du køber en bolig gennem EDC, har du mulighed for at få en gratis flytteforsikring. Ønsker du denne, skal du sende en mail med "Ja tak" til flytteforsikring@gjensidige.dk

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: Charlotte Høier

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Poul Erik Bech/Strandfelt

Ejendomsmæglere, valuarer MDE
EDC Poul Erik Bech/Strandfelt, Albertslund
Bytorvet 31 - 2620 Albertslund
Telefon 43642000 - CVR 18215101
Mail: 256@edc.dk

Adresse: Enighedsvej 2B, 2620 Albertslund
Kontantpris: kr. 3.495.000
Sagsnr.: 25604389
Ejerudgift/md.: kr. 3.426
Dato: 16-11-2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Albertslund
Matr.nr.:	26h Vridsløselille By, Herstedvester
BFE-nr.:	2125301
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Øvrige og offentlig vej
Opført/ombygget år:	1920

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.902.500
Grundværdi:	2.091.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.322.000
Grundlag for grundskyld:	1.672.800

Arealer **

Grundareal:	890 m²
- heraf vej:	183 m²
Boligareal i alt:	137 m²
- heraf Stueplan:	79 m²
- heraf 1. sal:	58 m²
Øvrige arealer:	
Udhus:	16 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:

Andre fysiske planer: Spildevandsplan
Kommuneplan/Rammeområde: Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplan/Rammeområde: Forslag til Kommuneplan 2026 - 2038
Lokalplan: BPV13 Vridsløselille, Hedemarken, Solhusene mm. Blandet bolig og erhverv sam

Servitut nr. 01 - d. 27.09.1921 Dok om vejret mv
Servitut nr. 02 - d. 28.03.1945 Ekspropriationsfortegnelse
Servitut nr. 03 - d. 14.03.1964 Dok om byggelinier mv
Servitut nr. 04 - d. 13.07.1965 Dok om adgangsbegrænsning mv
Servitut nr. 05 - d. 07.06.1971 Dok om levering af varme mm
Servitut nr. 06 - d. 17.08.1999 Dok om fjernvarmedistributionsledninger mv
Servitut nr. 07 - d. 23.05.2013 Deklaration om varmeledninger i Albertslund Kommune
Servitut nr. 08 - d. 27.07.2026 Servitut vedr. ledninger

Tilbehør:

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

Emhætte (ukendt)

Det præciseres, at sælger ikke indestår for, at de medfølgende hårde hvidevarer er funktionsdygtige.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Poul Erik Bech/Strandfelt

Ejendomsmæglere, valuarer MDE
EDC Poul Erik Bech/Strandfelt, Albertslund
Bytorvet 31 - 2620 Albertslund
Telefon 43642000 - CVR 18215101
Mail: 256@edc.dk

Adresse: Enighedsvej 2B, 2620 Albertslund
Kontantpris: kr. 3.495.000
Sagsnr.: 25604389
Ejerudgift/md.: kr. 3.426
Dato: 16-11-2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers aktuelle forsikring hos Chubb Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja, udvidet
Forbehold: Sælgers forsikring kan ikke overtages af køber, og køber skal derfor selv indhente forsikringstilbud.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold:

Årlig udgift til varme kr.: 29.900 Forbrug: 40.340 kwh Udgiften er beregnet i år: 2024
Varmeinstallation og primær varmekilde: Radiatorer - Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede varmeforbrug jf. ejendommens energimærke

Der gøres særligt opmærksomt på at det beregnede varmeforbrug jf. ejendommens energimærke, dækker over hele ejendommen beliggende på Enighedsvej 2.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem

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 Rødt hus Gult hus
Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som Risiko for stød, Risiko for brand
Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone:
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.

TV-signal:
Udgift til tv-signal indgår ikke i ejerudgiften.

Vejlaug:
Der gøres opmærksom på at der er medlemspligt til vejlauget Enighedsvej.

Forsikring:
Køber gøres opmærksom på at det ikke er muligt at overtage sælgers husforsikring. Køber skal derfor selv indhente forsikingstilbud i forbindelse med handlen.

Oplysning om anslåede ejendomsskatter:
Da ejendommen indtil for nyligt har haft status af erhverv, foreligger der ikke en vurdering til brug for afregning af ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er anslåede værdier til brug for foreløbig boligbeskatning. Værdierne er anslået udfra sammenlignelige huse på vejen.

Der gøres særligt opmærksomt på at de i salgsopstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændrede som følge af en ændret vurdering. Dette vil få konsekvens for den fremtidige ejerudgift.

Der henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Fotos og plantegninger:
Fotos og plantegninger er udarbejdet af EFKT og anvendes efter aftale med EFKT.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Poul Erik Bech/Strandfelt

Ejendomsmæglere, valuarer MDE
EDC Poul Erik Bech/Strandfelt, Albertslund
Bytorvet 31 - 2620 Albertslund
Telefon 43642000 - CVR 18215101
Mail: 256@edc.dk

Adresse: Enighedsvej 2B, 2620 Albertslund | Sagsnr.: 25604389 | Dato: 16-11-2026
Kontantpris: kr. 3.495.000 | Ejerudgift/md.: kr. 3.426

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:		Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat:	kr.	11.842,00	Kontantpris	kr.	3.495.000,00
Grundskyld:	kr.	15.222,48	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850,00
Husforsikring:	kr.		Købers andel af ejerskifteforsikring	kr.	20.229,00
Renovation 2026 jf. takstblad fra Albertslund Kommune (ordning 2):	kr.	4.944,00	I alt:	kr.	3.538.079,00
Rottebekæmpelse 2026:	kr.	105,22			
Kontingent til vejlaug:	kr.	1.000,00			
Husforsikring, anslået*:	kr.	8.000,00			
	kr.				
	kr.				
	kr.		Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., Ligeledes er der heller ikke indeholdt evt. flyttegebyrer til forsyningsselskaber i købers kontantbehov.		
Ejerudgift i alt 1.år:		41.113,70			

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: 175.000 Brutto **ex.** ejerudgift: 19.193 md./ 230.319 år. Netto **ex** ejerudgift: 15.401 md./ 184.810 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: 16-11-2026. 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: 01/01-01/07 **Forbehold:**

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Ejendomsmæglere, valuarer MDE
EDC Poul Erik Bech/Strandfelt, Albertslund
Bytorvet 31 - 2620 Albertslund
Telefon 43642000 - CVR 18215101
Mail: 256@edc.dk

Adresse:	Enighedsvej 2B, 2620 Albertslund	Sagsnr.:	25604389	Dato:	16-11-2026
Kontantpris:	kr. 3.495.000	Ejerudgift/md.:	kr. 3.426		

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen.

Foreningsforhold:

Grundejerforening el.lign:	Ja
Navn:	Vejlauget Enighedsvej
Medlemspligt:	Ja
Sikkerhed skal oprettes til foreningen::	Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening