



REAL

Vemmetoftevej 8, 2665 Vallensbæk Strand

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	120
Kontantpris	5.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.697	Grund m2	800
Byggear	1956	Energimærke	D

Sagsnr. **135-0478**

RealMæglerne Vallensbæk ApS

v/ Ejendomsmægler Anders Nedahl / Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand / Tlf. 72137200 / www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

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: Vemmetoftevej 8, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 135-0478
Ejerudgift/md.: kr. 3.697

Dato: 30.08.2025



Beskrivelse:

Formidabel og fantastisk flot istandsat muremestervilla, fra 1956. Sælger har for ca. 5 år siden, foretaget en altomfattende gennemrenovering, af dette smukke hus - hvor hvert valg er nænsomt og nøje udvalgt. Det opleves tydeligt, når man træder indenfor.

Velkommen til Vemmetoftevej 8 - her bliver du med det samme mødt af idyl og æstetisk, og ved første øjekast ses det, at bl.a. taget er udskiftet, og der er isat nye Velux ovenlysvinduer, med speciallavede lysninger i krydsfiner, med messing skruer. Desuden fremstår ejendommen meget flot vedligeholdt - og stort set hele murstensfacaden har fået fræset fuger og ilagt nye fuger. Ud over det, er der isat nye vinduer/døre fra Krone Vinduet, 3-lags med rå aluminium udvendigt (som er 100% vedligeholdelsesfrit), lakeret fyrretræ indvendigt - og messing greb, samt messing hasper. Såløbænke er særlig norsk skifer fra Oppdal, og der er hulmursisoleret i hovedhuset (køkken og stue) i 2023. Og vi er ikke engang nået indendørs endnu...

Huset indeholder intet mindre end et væld af detaljer, bl.a. kan det indledningsvist nævnes at der er gulvvarme i hele huset, ny el i hele huset, gennemgående massive asketræsgulve, samt marmorfliser i badeværelse, køkken, og entré/gang. Videre er der etableret ekstra lofthøjde i stue/køkken alrum, med smukke fritlagte bjælker - og huset bærer tydeligt præg af, at tanken om lys, luft og rummelighed har været i højsædet. Der er installeret BWT blødgøringsanlæg, der klargjort med eltræk til ladestander, fra eltavlen i teknikrummet, samt klargjort til udebelysning. Køkkenelementene er fra Ikea, men installeret med linoleumslåger fra ArkiStudio med massive messing greb, samt en særdeles flot bordplade i massiv messing. Aller hårde hvidevarer er fra Siemens, og der er desuden installeret kaffemaskine, vinkøleskab samt Quooker i messing. Den røde, eksklusive tråd afviges ikke!

På 1.sal er der klargjort til at kunne opdele det store soveværelse til to, såfremt man måtte have behov for et ekstra værelse - og det er naturligvis også muligt at isætte døre, og lukke af heroppe, skulle det ønskes. Ud over det, hører der til ejendommen et fantastisk flot udhus, istandsat fuldstændig i sync med villaen. Listen med detaljer, er vi langt fra i mål med - men vi mener, at der også skal være overraskelser til gode, til når I kommer ud og ser det pragtfulde hus.. Vi lover, at I ikke bliver skuffede!

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: Anders Nedahl

Adresse: Vemmetoftevej 8, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 135-0478
Ejerudgift/md.: kr. 3.697

Dato: 30.08.2025



Adresse: Vemmetoftevej 8, 2665 Vallensbæk Strand

Kontantpris: kr. 5.495.000

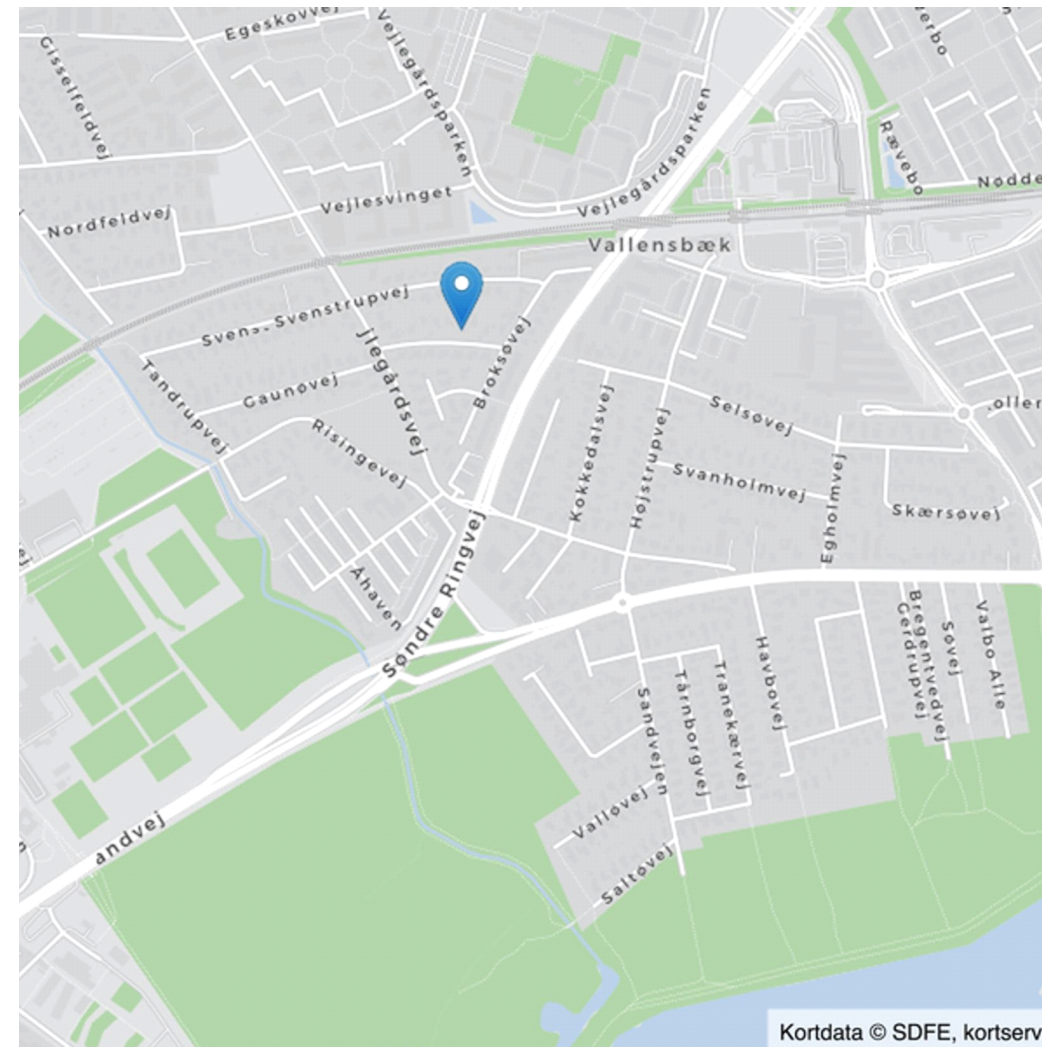
Sagsnr.: 135-0478

Ejerudgift/md.: kr. 3.697

Dato: 30.08.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservi



Adresse: Vemmetoftevej 8, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 135-0478
Ejerudgift/md.: kr. 3.697

Dato: 30.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vallensbæk
Matr.nr.: 18 hv Vallensbæk By, Vallensbæk
BFE-nr.: 2153142
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1956

Arealer*

Grundareal: 800 m²
Boligareal i alt: 120 m²
- heraf udnyttet tagetage: 37 m²

Øvrige arealer:
Garage: 20 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 24.10.1952 lbnr. 22032-10-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, medlemspligt af grundejerforen og Vallensbæk Strands vandværk m v
Nr. 2 lyst d. 21.10.1953 lbnr. 25486-10 Tillægstekst Dok om medlemsskab af Vallensbæk Strands vandværk, respekterer lån i offentlige midler
Nr. 3 lyst d. 04.08.1988 lbnr. 6473-10 Tillægstekst Lokalplan nr 31 Filnavn: 10_K_472
Nr. 1 lyst d. 24.10.1952 lbnr. 22032-10-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, medlemspligt af grundejerforen og Vallensbæk Strands vandværk m v
Nr. 2 lyst d. 21.10.1953 lbnr. 25486-10 Tillægstekst Dok om medlemsskab af Vallensbæk Strands vandværk, respekterer lån i offentlige midler
Nr. 3 lyst d. 04.08.1988 lbnr. 6473-10 Tillægstekst Lokalplan nr 31 Filnavn: 10_K_472

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 2.710.000 kr.
Grundværdi: 2.085.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.168.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.668.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte Siemens, Kogeplade Siemens, Ovn Siemens, Køleskab Siemens, Fryser Siemens, Opvaskemaskine Siemens,
Vaskemaskine Siemens, Tørretumbler Siemens, Mikroovn Siemens, Cooker Quooker

Andet: Kaffemaskine, Vinkøleskab Siemens/Witt.

Der henvises i øvrigt til sælgers oplysningsliste.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vemmetoftevej 8, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 135-0478
Ejerudgift/md.: kr. 3.697

Dato: 30.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring 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
salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for
foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 20.100

Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Oplysningerne til estimeret varmemeforbrug, er noteret fra energimærkning udarbejdet 11.04.2025 - og
beror ikke nødvendigvis på sælgers faktisk forbrug.

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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for
brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Vemmetoftevej 8, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 135-0478
Ejerudgift/md.: kr. 3.697

Dato: 30.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.057	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr.	18.782	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.509
Husforsikring	kr.	7.859	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Renovation	kr.	6.462	I alt	kr.	5.538.359
Grundejerforening	kr.	175	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	33			

Ejerudgift i alt 1 år

44.367

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.648 md./ 355.776 år Netto **ekskl.** ejerudgift 23.742 md./ 284.905 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: 30.08.2025
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: Vemmetoftevej 8, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 135-0478
Ejerudgift/md.: kr. 3.697

Dato: 30.08.2025

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:

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Store Vejlegård, v/ formand Jesper Gehrke

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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

▼