



REAL

Gjeddesdalvej 15, 2665 Vallensbæk Strand

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	121
Kontantpris	4.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.307	Grund m2	820
Byggear	1968	Energimærke	B

Sagsnr. **135-0507**

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: Gjeddesdalvej 15, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 135-0507
Ejerudgift/md.: kr. 3.307

Dato: 25.08.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Gjeddesdalvej 15 - en utrolig flot istandsat ejendom, fra 1968.

Sælgerne har løbende i 2022/2023 fuldstændig moderniseret hver en krog af huset indvendigt, og af herligheder kan bl.a. nævnes gulvvarme i hele huset, samt gennemgående bambusgulve (slidstærkt), luft til vand varmepumpe, og BWT-anlæg, etc.

De 121 kvadratmeter overrasker i den grad - og husets planløsning er fuldstændig ideel. Man træder ind i en god entré, med rigtig fin plads til sko og overtøj. Herfra løber husets fordelingsgang, som giver adgang til 3 meget gode, lyse værelser, samt både et flot badeværelse med bruseniche, og et ekstra toilet. Videre ligger den skønne stue, med et lyshav ind fra de store vinduespartier - samt udgang til den overdækkede terrasse, og haven. Stuen og spisetuen smelter sammen, og ligger i direkte forbindelser med hinanden. Videre er der igen i åben forbindelse hertil, det stilrene og meget lækre Kvik køkken, med god skabs- og bordplads. Kontrasten med det varme træmateriale og de sorte køkkenelementer, er en fantastisk detalje, i den ellers lyse villa. Til slut er der et uundværligt bryggers, med vaske-/tørremaskine, og tilmed god opbevarings- og bordplads, samt egen indgang udefra. Helt perfekt for børnefamilien, med masser af overtøj og mudrede flyverdragter, en våd efterårsdag.

I huset finder man desuden flotte fyldnings-/franske døre, ny el i hele huset, filt på væggene og et helt nymalet og yderst indbydende hjem - lige til at flytte ind i, og fokusere på det der er vigtigt, i stedet for en masse renoveringsprojekter.

Til ejendommen hører både en overdækket carport, samt et godt aflukket skur. Ydermere finder man på den vidunderlige grund på over 800 kvm, både kirsebærtræ, blommetræ, æbletræ, pæretræ og vindruer - og mere til.

Gjeddesdalvej er beliggende i et attraktivt område, med gode faciliteter og grønne restituerende områder, såsom Vallensbæk Strandpark og Havnemiljø. Vallensbæk Strand tilbyder desuden et pulserende lokalsamfund med et rigt kulturliv, og s-toget fra Vallensbæk St. bringer dig til København, på 20 min. Indkøbsmulighederne er mange på Stationstorvet, hvor man kan finde div. specialbutikker og spisesteder.

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: Gjeddesdalvej 15, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 135-0507
Ejerudgift/md.: kr. 3.307

Dato: 25.08.2025

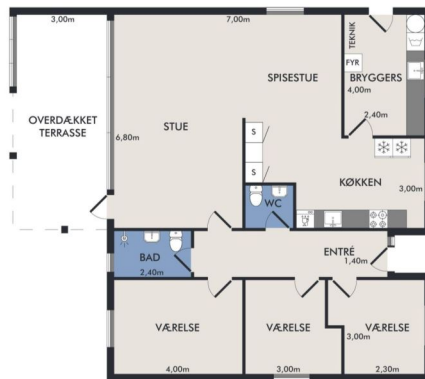
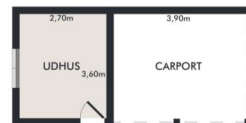


Adresse: Gjeddesdalvej 15, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.495.000

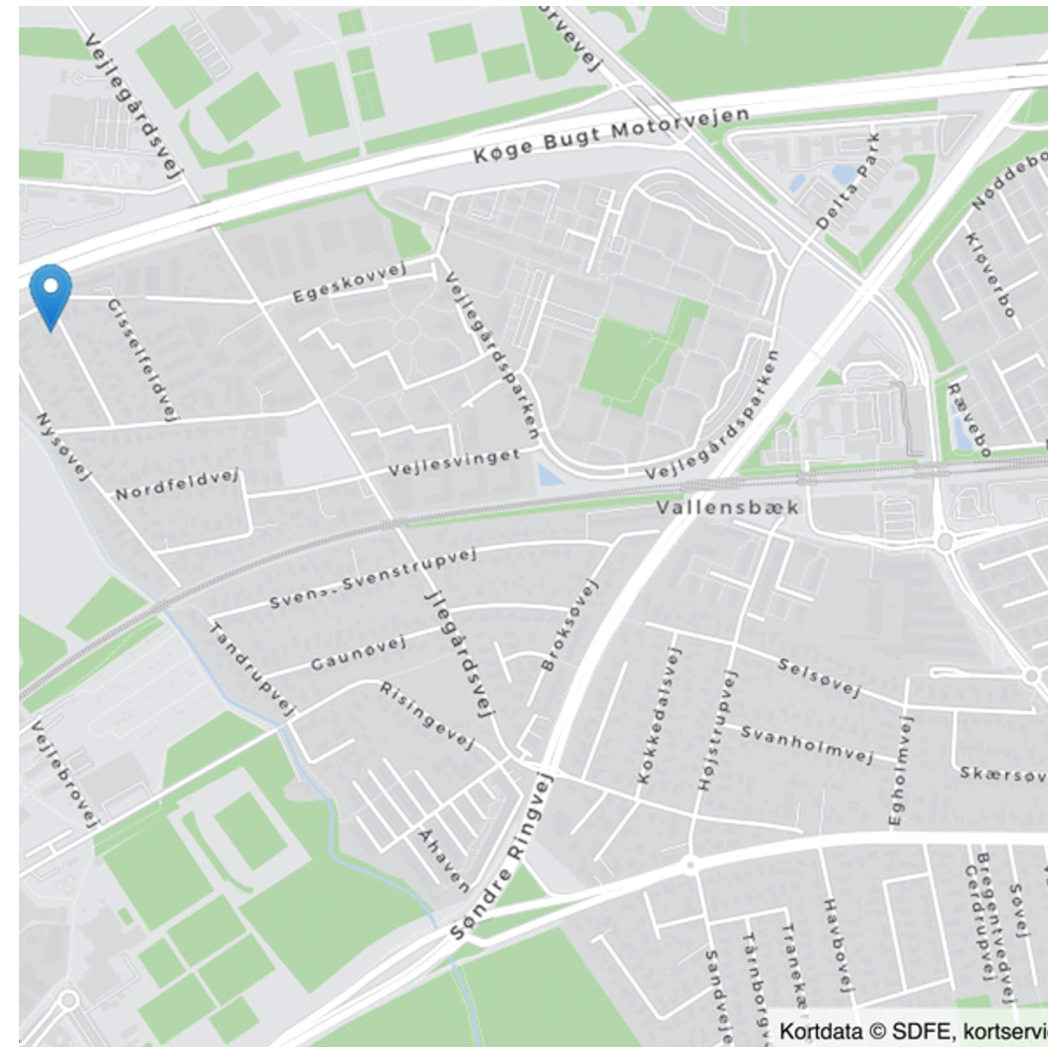
Sagsnr.: 135-0507
Ejerudgift/md.: kr. 3.307

Dato: 25.08.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Gjeddesdalvej 15, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 135-0507
Ejerudgift/md.: kr. 3.307

Dato: 25.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vallensbæk
Matr.nr.:	7 bp Vallensbæk By, Vallensbæk
BFE-nr.:	2151359
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.935.000 kr.
Grundværdi:	2.367.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.348.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.893.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	820 m ²
Boligareal i alt:	121 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	15 m ²
Udhus:	10 m ²

* 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. 17.11.1961 lbnr. 14728-10-S0001 Tillægstekst Dok om vandindlæg,
belysning, vandløb, veje, grønt område, grundejerfr. m v
Nr. 2 lyst d. 04.08.1988 lbnr. 6473-10 Tillægstekst Lokalplan nr 31 Filnavn: 10_K_472
Nr. 1 lyst d. 17.11.1961 lbnr. 14728-10-S0001 Tillægstekst Dok om vandindlæg,
belysning, vandløb, veje, grønt område, grundejerfr. m v
Nr. 2 lyst d. 04.08.1988 lbnr. 6473-10 Tillægstekst Lokalplan nr 31 Filnavn: 10_K_472

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte Siemens (2021/2022) - Kogeplade Siemens (2021/2022) - Kombiovn Siemens (2021/2022) - Køl/frys Samsung (årstal ukendt) - Opvaskemaskine Siemens (2021/2022) - Vask/tør kombimaskine Bosch og Samsung (årstal ukendt).

Loftlamper i 3 soveværelser og spisestuen (årstal ukendt).

Her udover henvises til udfyldt sælgeroplysningsskema.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Gjeddesdalvej 15, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 135-0507
Ejerudgift/md.: kr. 3.307

Dato: 25.08.2025

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: Henvises til sælgers husforsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 6.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Oplysningerne stammer fra energimærkning udarbejdet i 2025, og beror ikke nødvendigvis på sælgers faktiske forbrug. Forholdet er sælger og medvirkende 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 gult hus.

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

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. 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 i 2024.



Adresse: Gjeddesdalvej 15, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 135-0507
Ejerudgift/md.: kr. 3.307

Dato: 25.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.975	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	16.285	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.509
Husforsikring	kr.	4.623	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	6.462	I alt	kr.	4.532.359
Rottebekæmpelse	kr.	41	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.		
Grundejerforening	kr.	300			
Ejerudgift i alt 1 år		39.685			

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.285 md./ 291.414 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.447 md./ 233.362 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: 24.08.2025
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: Gjeddesdalvej 15, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 135-0507
Ejerudgift/md.: kr. 3.307

Dato: 25.08.2025

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: Grundejerforeningen Gammelmosen, Formand - Mikkel Rasmussen

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

▼