

REAL



Hyttebovej 57, 2665 Vallensbæk Strand

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	137
Kontantpris	4.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.480	Grund m2	888
Byggear/ombygget	1965/2021	Energimærke	C

Sagsnr. **135-0287**

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: Hyttebovej 57, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 135-0287
Ejerudgift/md.: kr. 3.480

Dato: 21.12.2025



Beskrivelse:

Hyggelige Hyttebovej 57 er klar til at byde nye beboere velkommen. I dette populære og børnevenlige område har I alt lige i nærheden: Fra indkøbsmuligheder, specialforretninger og spisesteder til fitnesscenter, strand og skøn natur. Børnene har kun få hundrede meter til Egholmskolen. Turen ind til København kan klares på under 20 minutter med S-toget, som kører næsten lige til døren. Og huset selv er en skøn oase at komme hjem til.

Huset ligger på en stor, pragtfuld hjørnegrund på knap 900 m² – på en rolig, lukket vej. Her er både plads til at hoppe på trampolin, spille fodbold, gå i køkkenhaven og nyde en rolig stund under den smukke blodbøg. I terrassekrogen skinner solen hele dagen – også på gavlens to store, flotte figentræer.

Inden døre byder huset på en fin entré og en rummelig fordelingsgang med god skabsplads. Her er badeværelse med gulvvarme og badekar, fire regulære værelser og et hyggeligt køkken med spiseplads og udsigt til forhavens frugttræer og Hyttebovej. Bag køkkenet ligger et godt bryggers med separat udgang og plads nok til etablering af ekstra toiletrum, som sælger har indhentet tilbud på.

Husets hjerte er den store spise/opholdsstue med masser af lys fra syd og brændeovn – og en virkelig charmerende stue i den nye tilbygning (2021/2022), hvor årstidernes skiftet kan opleves fra første parket gennem de store vinduespartier mod haven.

Huset er nymalet udvendigt (2022) og har fået ny luft-til-vand varmepumpe i slutningen af 2023. Både energimærkning og tilstandsrapport vidner om et velholdt hus, der er lige til at rykke ind i – men som også rummer masser af muligheder.

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: Hyttebovej 57, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 135-0287
Ejerudgift/md.: kr. 3.480

Dato: 21.12.2025





Adresse: Hyttebovej 57, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 135-0287
Ejerudgift/md.: kr. 3.480

Dato: 21.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vallensbæk
Matr.nr.:	24 ht Vallensbæk By, Vallensbæk
BFE-nr.:	2153995
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1965/2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.769.000 kr.
Grundværdi:	2.583.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.215.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.066.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	888 m ²
Boligareal i alt:	137 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	14 m ²
Udhus:	13 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. 11.12.1923 lbnr. 0-10 Tillægstekst Dok om der påhviler forpl m h t passage til stranden og badning samt færdsel 7A4719 Filnavn: 10_AC_298
Nr. 2 lyst d. 05.01.1948 lbnr. 17658-10 Tillægstekst Dok om medlemsskab af Vallensbæk Strand Vandværk Filnavn: 10_Z_609
Nr. 3 lyst d. 29.10.1951 lbnr. 15282-10 Tillægstekst Byplanvedtægt nr 1 Filnavn: 10_N_537

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ikea/Whirlpool - emhætte, Smeg - gaskomfur, LG - køle-/fryseskab, Siemens - opvaskemaskine, Siemens - vaskemaskine.

Der henvises i øvrigt til sælgers oplysningsskema.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hyttebovej 57, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 135-0287
Ejerudgift/md.: kr. 3.480

Dato: 21.12.2025

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:

Lettere forurening:

Andre forhold af væsentlig betydning: Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.900 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Oplysningerne stammer fra energimærkning udarbejdet 14.02.2024, og beror ikke nødvendigvis på sælgers faktisk forbrug. Sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar herfor.

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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Hyttebovej 57, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 135-0287
Ejerudgift/md.: kr. 3.480

Dato: 21.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.298	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	17.771	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.597
Husforsikring	kr.	5.578	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation	kr.	6.462	I alt	kr.	5.037.447
Skorstensfejning	kr.	602	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	44			
Ejerudgift i alt 1 år		41.754			

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.870 md./ 322.436 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.536 md./ 258.430 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: 19.12.2025
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: Hyttebovej 57, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 135-0287
Ejerudgift/md.: kr. 3.480

Dato: 21.12.2025

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.: 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

▼