

REAL



## Ny Mæglergårds Alle 73, 2665 Vallensbæk Strand

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>112</b>
Kontant	<b>6.995.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>4.946</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.037</b>
Byggeår/ombygget	<b>1962/1975</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **135-0582**

**RealMæglerne** Vallensbæk ApS

Bækkeskovej 9 / 2665 Vallensbæk Strand / Tlf. +45 72137200 / [www.realmæglerne.dk/vallensbaek](http://www.realmæglerne.dk/vallensbaek)

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Ny Mæglergårds Alle 73, 2665 Vallensbæk Strand  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 135-0582  
Ejerudgift/md.: kr. 4.946

Dato: 27.06.2026



### SKØN BOLIG – CENTRALT I VALLENSBÆK

Velkommen til et af Vallensbæk Strands mest eftertragtede områder, hvor du finder denne dejlige villa beliggende på en hyggelig villavej. Her er du i **kort afstand til strandparken, Vallensbæk Havn og den skønne badestrand**. Her smelter hverdagen sammen med gode oplevelser i de naturskønne områder.

Samtidig har du også **Vallensbæk Station og det hyggelige Stations Center** meget tæt på. Her finder du flere dagligvarebutikker, special butikker og ikke mindst fitness centre. Fra Vallensbæk Station tager det ca. 15 minutter med tog til Københavns Hovedbanegård. Institutioner og Egholm Skolen ligger i gåafstand fra huset.

### Solrig have

Udenfor bliver du mødt af en skøn og solrig have med en dejlig flisebelagt terrasse. Haven er meget ugeneret og nem at holde.

Bemærk, at grunden er 1037 kvadratmeter. **Ifølge lokalplanen (97) må der opføres et dobbelthus.**

### 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: Ny Mæglergårds Alle 73, 2665 Vallensbæk Strand  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 135-0582  
Ejerudgift/md.: kr. 4.946

Dato: 27.06.2026



Stue



Kontor



Stue



Køkken

Adresse: Ny Mæglergårds Alle 73, 2665 Vallensbæk Strand  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 135-0582  
Ejerudgift/md.: kr. 4.946

Dato: 27.06.2026



Værelse



Badeværelse



Værelse



Kontor



Adresse: Ny Mæglergårds Alle 73, 2665 Vallensbæk Strand  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 135-0582  
Ejerudgift/md.: kr. 4.946

Dato: 27.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

## Plantegning

Adresse: Ny Mæglergårds Alle 73, 2665 Vallensbæk Strand  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 135-0582  
Ejerudgift/md.: kr. 4.946

Dato: 27.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vallensbæk  
Matr.nr.: 6eb Vallensbæk By, Vallensbæk  
BFE-nr.: 2150664  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1962/1975

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.011.000  
Grundværdi: 4.915.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.408.800  
Grundlag for grundskyld: 3.932.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.037 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 112 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

Garage: 21 m<sup>2</sup>  
Udhus: 6 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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:

**Servitutter**

- Nr. 1: 04.12.1959 - Dok om bebyggelse pligt til at være medlem af Vallensbæk Strands vandværk, veje, anlæg, drift, vand, kloak og elledninger samt udg. til samme, skråningsareal, medlemspligt af grundejerforening m m  
- Nr. 2: 23.05.1960 - Dok om medlemskab af Vallensbæk Strands Vandværk med deraf følgende forpligtelser, respekterer lån i offentlige midler  
- Nr. 3: 04.10.1960 - Byplanvedtægt nr 3

**Planer**

Kommuneplan 3-B300 - Hyttekvarteret  
Lokalplan 68 - Skiltelokalplan  
Lokalplan 97 - 1½ plansboliger i Hyttekvarteret

Tilbehør:

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

, Emhætte (Siemens, 2008), Kogeplade (Siemens, 2020), Ovn (Siemens, 2017), Køleskab (AEG, 2020), Fryser (AEG, 2020), Opvaskemaskine (ASKO, 2023), Vaskemaskine (Bosch, 2013), Tørretumbler (Indesit, 2010), Mikrobølgeovn (Melissa, 2015)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ny Mæglergårds Alle 73, 2665 Vallensbæk Strand  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 135-0582  
Ejerudgift/md.: kr. 4.946

Dato: 27.06.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark  
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.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

##### Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.200 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

#### 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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Ny Mæglergårds Alle 73, 2665 Vallensbæk Strand  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 135-0582  
Ejerudgift/md.: kr. 4.946

Dato: 27.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.285	Kontantpris	kr.	6.995.000
Grundskyld	kr.	33.815	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	43.850
Husforsikring - anslået	kr.	7.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Renovation - anslået	kr.	5.500	I alt	kr.	7.046.496
Rottebekæmpelse - anslået	kr.	55			
Grundejerforening	kr.	200	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	kr.	59.355			

**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: Ny Mæglergårds Alle 73, 2665 Vallensbæk Strand  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 135-0582  
Ejerudgift/md.: kr. 4.946

Dato: 27.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 1.426.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 172.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 692.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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