



REAL

Tårnborgvej 11, 2665 Vallensbæk Strand

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	85
Kontantpris	4.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.644	Grund m2	566
Byggear	1960	Energimærke	D

Sagsnr. **135-0542**

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: Tårnborgevej 11, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 135-0542
Ejerudgift/md.: kr. 3.644

Dato: 01.11.2025



Beskrivelse:

Charmende og velholdte villa beliggende på vandsiden i Vallensbæk Strand.

Her får du en mindre men funktionel bolig i ét plan med en fantastisk atmosfære, og masser af naturligt lys.

Huset byder på en rummelig og lys stue med store vinduespartier, som nærmest inviterer haven indenfor og skaber en åben og behagelig stemning. Det store alrum og den hyggelige udestue giver dig fleksible opholdsrum – ideelle til både afslapning og samvær med familie og gæster. Køkkenet er pænt og velholdt med god skabsplads og en praktisk indretning, der gør hverdagen nem.

Udendørs får du en skøn og ugeneret have - perfekt til sommerens grillhygge eller et roligt hvil i solen. Til boligen hører også en carport og et praktisk skur til opbevaring.

Ejendommen ligger yderst centralt med kort afstand til alle hverdagens bekvemmeligheder. Her er du tæt på Vallensbæk Station og Stations Center der byder på gode dagligvarebutikker og hyggelige cafeer. Derudover er du tæt på både skole og daginstitutioner.

Velkommen til Tårnborgevej 11

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Nedahl

Adresse: Tårnborgevej 11, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 135-0542
Ejerudgift/md.: kr. 3.644

Dato: 01.11.2025



Entre



Stue



Stue



Stue



Alrum



Alrum



Adresse: Tårnborgevej 11, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 135-0542
Ejerudgift/md.: kr. 3.644

Dato: 01.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vallensbæk
Matr.nr.:	4 ch Vallensbæk By, Vallensbæk
BFE-nr.:	2150430
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1960

Arealer*

Grundareal:	566 m ²
- heraf vej	93 m ²
Boligareal i alt:	85 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	29 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. 10.04.1935 lbnr. 392-10 Tillægstekst Dok om benyttelsesindskrænkning
mv Filnavn: 10_S_596
Nr. 2 lyst d. 24.10.1946 lbnr. 13522-10 Tillægstekst Dok om benyttelsesindskrænkning
mv
Nr. 3 lyst d. 13.05.1948 lbnr. 2796-10 Tillægstekst Dok om medlemsskab af
Vallensbæk Strands Vandværk m deraf flg forpligtelser, respekterer lån i offentlige
midler
Nr. 4 lyst d. 25.05.1963 lbnr. 6143-10 Tillægstekst Dok om et sommerhus og dets
benyttelse
Nr. 5 lyst d. 18.11.1974 lbnr. 7519-10 Tillægstekst Byplanvedtægt nr 14 Filnavn:
10_AD_114
Nr. 6 lyst d. 03.12.1976 lbnr. 13327-10 Tillægstekst Byplanvedtægt nr 14 Filnavn:
10_X_191

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.841.000 kr.
Grundværdi:	3.018.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.272.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.414.400 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Vaskemaskine (Miele), opvaskemaskine (Bosch), emhætte (-), kogeplade (Ceran), indbygningsovn (Bosch), køl- og fryseskab
(AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Tårnborgevej 11, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 135-0542
Ejerudgift/md.: kr. 3.644

Dato: 01.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Der henvises til den på ejendommen udarbejdede forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke D.

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: Tårnborgevej 11, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 135-0542
Ejerudgift/md.: kr. 3.644

Dato: 01.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.591	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.295.000
Grundskyld	kr.	20.764	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.000
Husforsikring	kr.	4.376	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.650
Renovation	kr.	6.462	I alt	kr.	4.328.650
Grundejerforening	kr.	250	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.		
Snerydning - Grundejerforening	kr.	250			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	37			
Ejerudgift i alt 1 år		43.730			

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.571 md./ 270.852 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.282 md./ 219.383 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: 01.11.2025
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: Tårnborgevej 11, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 135-0542
Ejerudgift/md.: kr. 3.644

Dato: 01.11.2025

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:

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

▼