



REAL

Gjeddesdalvej 14, 2665 Vallensbæk Strand

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	113
Kontantpris	4.250.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.558	Grund m2	800
Byggear	1963	Energimærke	C

Sagsnr. **223V8450**

RealMæglerne Hallberg A/S

Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup / Tlf. 43430304 / www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

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 14, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 223V8450
Ejerudgift/md.: kr. 3.558

Dato: 24.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Gjeddesdalvej 14 – en klassisk og solid villa fra 1963, beliggende på en 800 m² stor grund i et af Vallensbæk Strands mest eftertragtede villakvarterer.

Når du træder ind i den lyse entré, mødes du af tre indretningsvenlige soveværelser samt et badeværelse med ovenlysvindue, der giver et behageligt, naturligt lys. Videre ind åbner boligen sig mod en lys og rummelig stue i åben forbindelse med spise-stuen. Her strømmer eftermiddagslyset ind gennem de store vinduespartier, og både stuen, master-bedroom og bryggers har direkte udgang til haven, hvilket skaber en fin sammenhæng mellem inde- og udeliv. Fra stuen er der adgang til køkkenet, der rummer en hyggelig spiseplads og med en unik detalje, en emhætte udført i kobber. Boligen bærer i det hele taget præg af kvalitet og gedigne materialer, vinduer og døre i mahogni - både indvendigt og udvendigt, samt massivt plankegulv, hvilket giver en varm og klassisk atmosfære. I forlængelse af køkkenet findes bryggerset med udgang til den sydvendte have samt et toilet med afløb, som giver mulighed for at etablere et ekstra badeværelse, hvis behovet opstår.

Grunden udgør i alt 800 m² og fremstår smukt anlagt. Forhaven byder på velplejede buske og træer, og langs indkørslen står en række kirsebærtræer, der i blomstringssæsonen skaber en charmerende og indbydende ankomst. Baghaven vender ideelt mod syd og rummer en stor terrasse, perfekt til både afslapning og hyggelige sommeraftener. For enden af indkørslen findes en muret garage med tilstødende skur, som giver gode opbevaringsmuligheder og en praktisk hverdag.

Området omkring Gjeddesdalvej er attraktivt og velfacileret med nem adgang til grønne rekreative områder som Vallensbæk Strandpark og det hyggelige havnemiljø, som tiltrækker både lokale og besøgende. Vallensbæk Strand byder på et levende lokalsamfund med et rigt kulturliv, og fra Vallensbæk Station bringer S-toget dig til København på blot ca. 20 minutter. Der er ligeledes gode indkøbsmuligheder ved Stationstorvet, hvor du finder både dagligvarebutikker, specialforretninger, caféer 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: Lars Ringsted

Adresse: Gjeddesdalvej 14, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 223V8450
Ejerudgift/md.: kr. 3.558

Dato: 24.11.2025



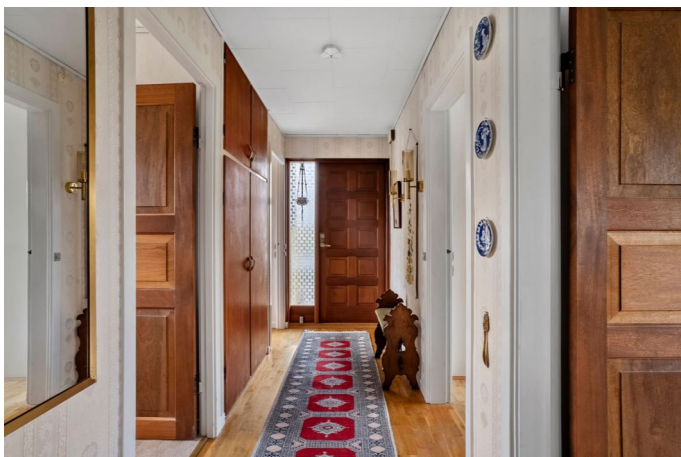
Stue



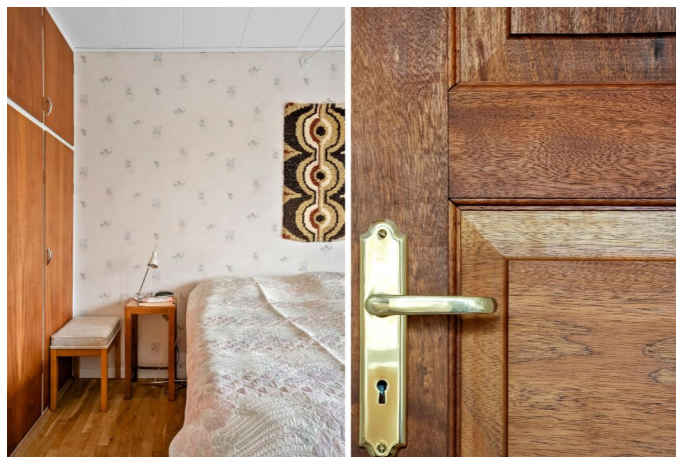
Spisekøkken



Køkken



Værelse



Værelse



Soveværelse

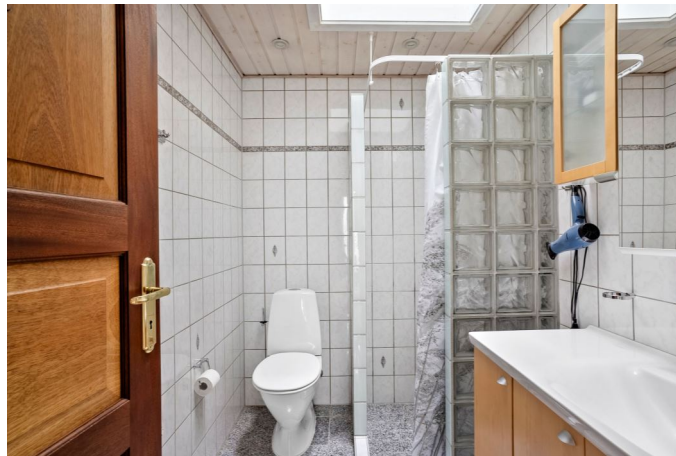
Adresse: Gjeddesdalvej 14, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 223V8450
Ejerudgift/md.: kr. 3.558

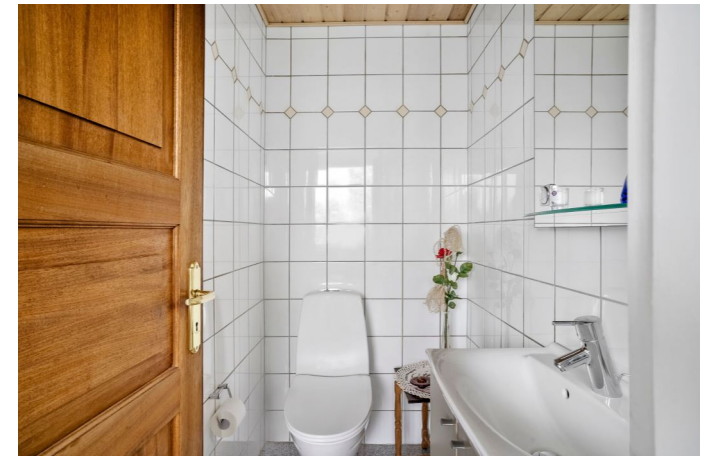
Dato: 24.11.2025



Kontor



Badeværelse



Toilet



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

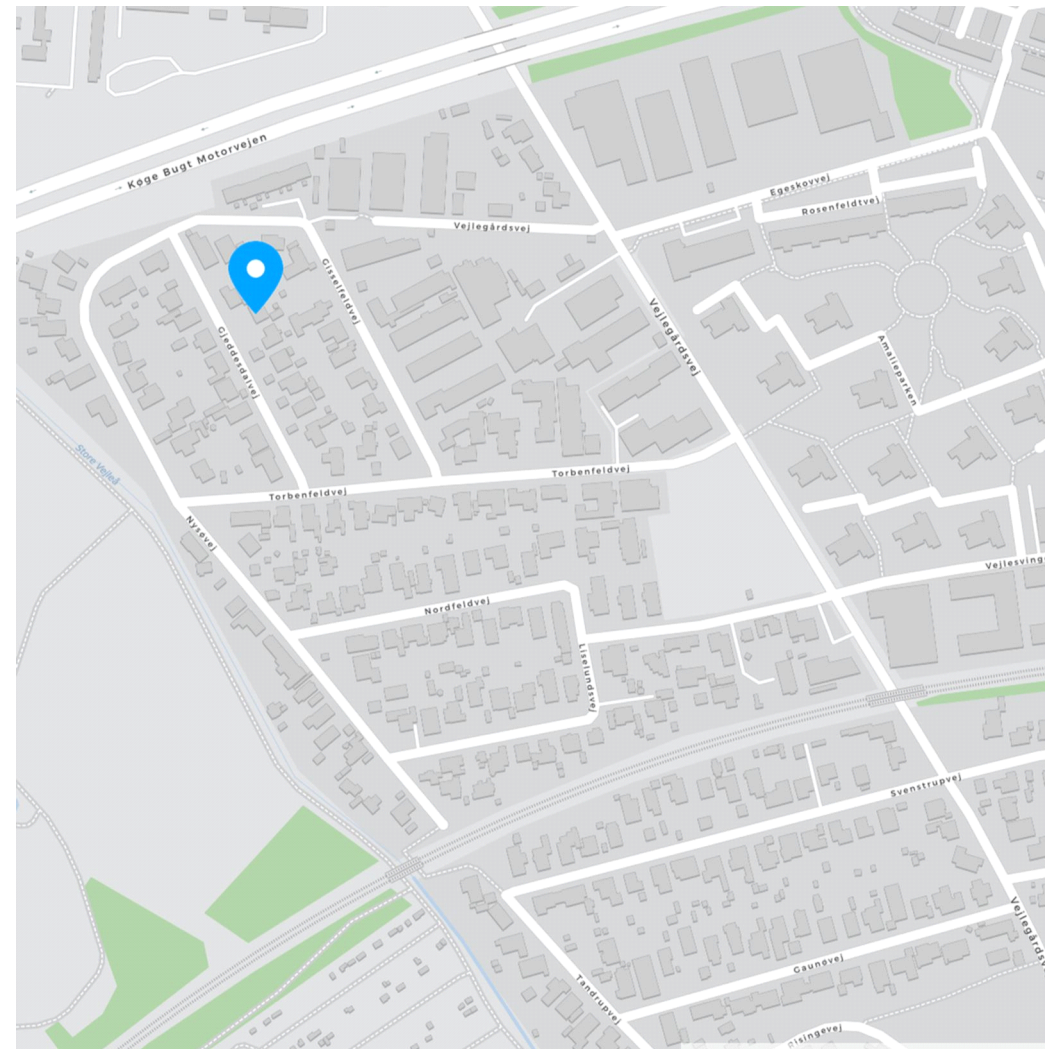
Adresse: Gjeddesdalvej 14, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 223V8450
Ejerudgift/md.: kr. 3.558

Dato: 24.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Gjeddesdalvej 14, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 223V8450
Ejerudgift/md.: kr. 3.558

Dato: 24.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vallensbæk
Matr.nr.:	7 bt Vallensbæk By, Vallensbæk
BFE-nr.:	2151364
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1963

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.093.000 kr.
Grundværdi:	2.492.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.474.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.993.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	800 m ²
Boligareal i alt:	113 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	25 m ²
Udhus:	15 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 27.04.1960 lbnr. 5215-10 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

Lokalplan:

68 - Skiltelokalplan
31 - Boligområde ved Vejlegårdsvej

Kommuneplan:

Kommuneplan 2024 - 2036

Kommuneplanramme:

3-B480 - Torbenfeldvejskvarteret

Kommuneplanstrategi:

2022 - 2025 - Vallensbæk Kommunes Udviklingsstrategi

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn - Voss, Køgeplade - Whirlpool, Emhætte - Specialbygget, Mikroovn - Hugen, Køleskab - Vestfrost, Kummefryser,
Opvaskemaskine - Asko, Vaskemaskine - AEG, Havepejs

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Gjeddesdalvej 14, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 223V8450
Ejerudgift/md.: kr. 3.558

Dato: 24.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.900 Forbrug: 1.301,80 m3

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det bemærkes, at sælgers årsforbrug pt. ikke kan oplyses, hvorfor forbruget er taget ud fra det i energimærket angivet.

Køber gøres opmærksom på, at energiforbrug er individuelt, og at evt. differencer mellem det i salgsopstillingen oplyste og købers forbrug, er sælger og 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 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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet.

Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Uoverensstemmelser i BBR-ejermeddelelse

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet udhus bag carport og drivhus ikke er noteret på BBR-ejermeddelelsen. Køber sørger selv for evt. registrering heraf hos Bygnings og Bolig registret.



Adresse: Gjeddesdalvej 14, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 223V8450
Ejerudgift/md.: kr. 3.558

Dato: 24.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.619	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.250.000
Grundskyld	kr.	17.145	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Husforsikring	kr.	6.166	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.350
Renovation	kr.	6.422	Ejerskifte gebyr til grundejerforeningen anslået	kr.	1.000
Rottebekæmpelse	kr.	42	I alt	kr.	4.285.998
Grundejerforening, anslået	kr.	300	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

42.694

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 22.323 md./ 267.881 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.082 md./ 216.985 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: 23.11.2025
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: Gjeddesdalvej 14, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 223V8450
Ejerudgift/md.: kr. 3.558

Dato: 24.11.2025

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
Nordea kredit/2% Obligationslån	Obligationslån	923.000	923.000	712.726	DKK	2	24.341	26,50	4,09			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforening Gammelmosen

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

Bolighandel med ro i maven

Bolighandel er en af livets store beslutninger – en af de beslutninger, der kan virke uoverskuelig og give sommerfugle i maven.

Som din mægler med mange års erfaring tager vi din bolighandel meget alvorligt og arbejder ud fra personlige hensyn - vi gør alt for at give dig den bedste oplevelse før, under og efter din bolighandel.