

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, set against a dark blue rectangular background.

Gisselfeldvej 4D, 2665 Vallensbæk Strand

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	158
Kontantpris	4.649.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.358	Grund m2	118
Byggeår/ombygget	1969/2017	Energimærke	A2015

Sagsnr. **135-0545**

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: Gisselfeldvej 4D, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.649.000

Sagsnr.: 135-0545
Ejerudgift/md.: kr. 4.358

Dato: 08.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Gisselfeldvej 4D - et fantastisk og indflytningsklar rækkehus på hele 158 m², fordelt på to etager. Huset er opført som det sidste i foreningen, og færdiggjort i juni 2018. Her får I en bolig i formidabel stand, med højt til loftet, masser af lys og en planløsning, der både favner familieliv og komfort.

Boligen ligger afskærmet i et lukket område kun for beboerne, og foreningen er noget særligt: Af herligheder kan bl.a. nævnes at stort set alt er fornyet i den trygge veldrevne grundejerforening, de seneste år - nyt gasfyr, ny mur, og ny asfalt. Alle forbedringer er desuden betalt fuldt ud – her eksisterer ingen fælleslån, eller udskudte vedligeholdelser. Fællesudgifterne udgør kun kr. 1.200 pr. md, og benyttes primært til drift og fællesskab.

Området er ideelt til børnefamilier, dem der drømmer om at stifte familie, eller dem som blot ønsker mindre vedligeholdelse i hverdagen. Her er kort afstand til skoler, institutioner, indkøb, S-tog, spisesteder og specialforretninger på Vallensbæk Stationstov - og ikke mindst grønne områder, hvor man er omgivet af den skønneste natur, bl.a. Vallensbæk Havn og Strandpark – alt sammen kun 5-10 min. gang væk.

Huset rummer to store soveværelser, samt et ekstra stort master bedroom, med adgang til egen altan og udsigt til den solrige terrasse – en skøn og privat oase. Derudover får I både en stor stue samt spisestue - og et helt vidunderligt stort, åbent køkken-alrum, med god opbevaringsplads, indbyggede ovne, separat fryser og en Quooker, så I altid har kogende vand direkte fra hanen. Videre er der både et flot badeværelse på 1. sal, samt et ekstra toilet og desuden et separat opbevarings-/vaskerum, i stueplan. Huset giver også mulighed for at etablere endnu et værelse, hvis behovet opstår. Udenfor venter en solrig, flisebelagt terrasse/have, der er nem at holde - samt to altaner, to private parkeringspladser, fibernet, og en installeret el-ladestander.

Her er et stærkt naboskab, hvor alle kender hinanden, og fællesarealerne bliver aktivt brugt til hygge og samvær. Der er desuden adgang til et fælles kælderrum, til både træning og sociale aktiviteter.

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

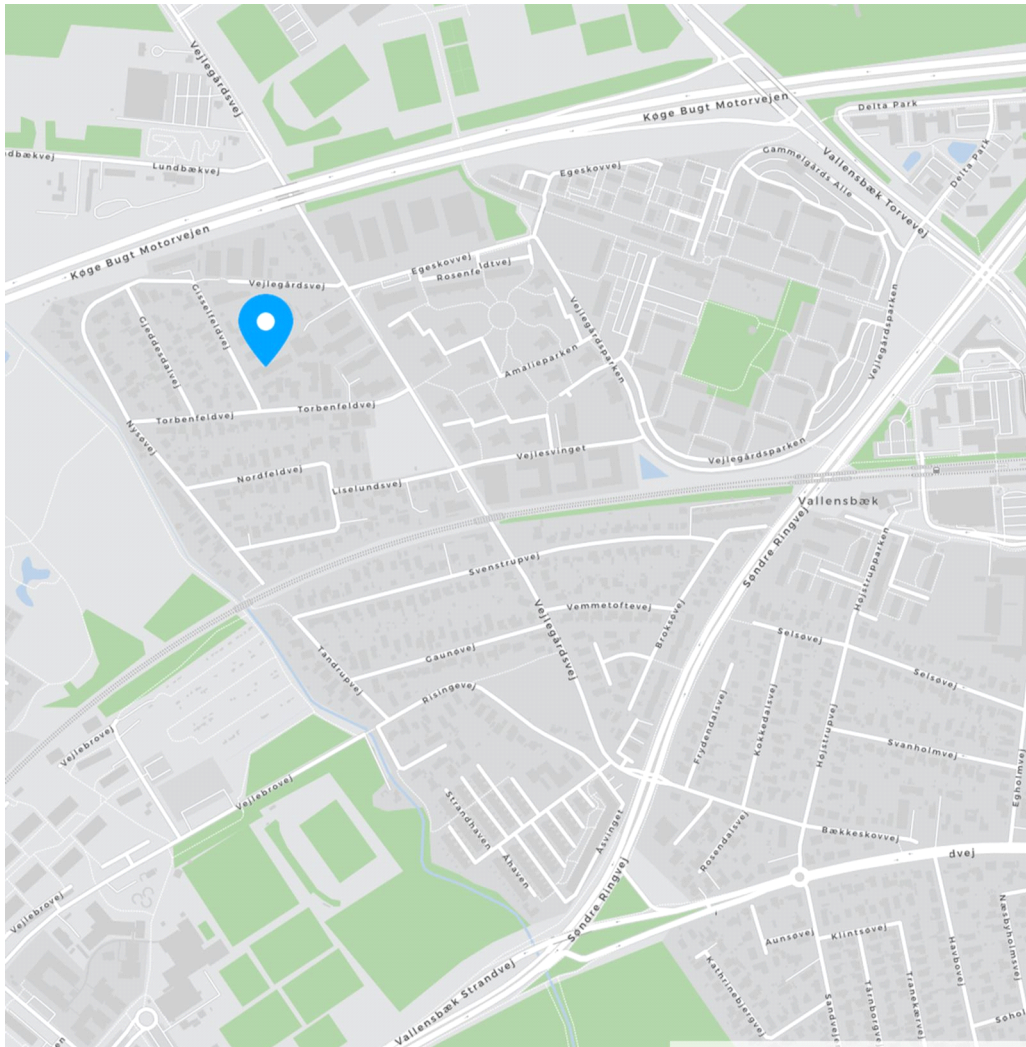
Adresse: Gisselfeldvej 4D, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.649.000

Sagsnr.: 135-0545
Ejerudgift/md.: kr. 4.358

Dato: 08.12.2025



Dato: 08.12.2025



Adresse: Gisselfeldvej 4D, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.649.000

Sagsnr.: 135-0545
Ejerudgift/md.: kr. 4.358

Dato: 08.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vallensbæk
Matr.nr.:	7 gb Vallensbæk By, Vallensbæk
BFE-nr.:	100090452
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1969/2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.015.000 kr.
Grundværdi:	1.601.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.212.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.280.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	118 m ²
Boligareal i alt:	158 m ²

Øvrige arealer:

* 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. 26.04.2018 lbnr. 1009754870 Filnavn:
a6c84475-58bc-4d54-92fd-783d2e39366d

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte: ukendt mærke (2018) - Kogeplade: Siemens (2018) - Ovn: AEG (2018) - Køl/frys: Bosch (2018) - Fryser: SCAN (ukendt
årgang) - Opvaskemaskine: Electrolux (2018) - Vaskemaskine: AEG (2018) - Tørretumbler: AEG (2018) - Mikroovn: AEG (2018) -
Quooker: JA! (2023)

Andet: Markise (ukendt årgang).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Gisselfeldvej 4D, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.649.000

Sagsnr.: 135-0545
Ejerudgift/md.: kr. 4.358

Dato: 08.12.2025

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: Der henvises til den på ejendommen udarbejdede forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.004 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2018
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Oplysninger stammer fra energimærkning udarbejdet i 2018, 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 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 A2015.

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 2025. 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 2025 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 2025.



Adresse: Gisselfeldvej 4D, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.649.000

Sagsnr.: 135-0545
Ejerudgift/md.: kr. 4.358

Dato: 08.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.381	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.649.000
Grundskyld	kr.	11.015	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Husforsikring	kr.	4.008	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	29.750
Renovation	kr.	6.462	I alt	kr.	4.688.170
Grundejerforening	kr.	14.400			
Rottebekæmpelse	kr.	28	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.		

Ejerudgift i alt 1 år

52.294

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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.550 md./ 294.599 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.887 md./ 238.643 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: 08.12.2025
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: Gisselfeldvej 4D, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.649.000

Sagsnr.: 135-0545
Ejerudgift/md.: kr. 4.358

Dato: 08.12.2025

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
Realkredit Danmark/1% Obligationslån	Obligationslån	2.048.719	2.048.719	1.598.346	DKK	1	105.611	25,25	3,92			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforening Gisselfeldvej 4 B-K, v/ formand Hamdi Nasreddin

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

▼