

Salgsopstilling

Adresse: Kollerupparken 7, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 5.499.000

Sagsnr.: 430000202
Ejerudgift/md.: kr. 4.563

Dato: 7.1.2025



Beskrivelse:

Fantastisk villa til børnefamilien, der drømmer om en flot istandsat villa med masser af plads - tæt på Vallensbæk Strand, og alt det man har brug for i hverdagen.

Området :

Vallensbæk Strand har masser af smuk natur, og et hyggeligt havnemiljø - perfekt for familien, der elsker at gå ture og bruge naturen. Velkommen til Vallensbæk Strands bedste børnekarver, Hyttekarveret, med lukkede vænger, masser af hjertelige naboer, institutioner, og alt hvad familier har brug for i hverdagen i gå-afstand. Den populære Egholm skole ligger på den anden side af vejen, Vallensbæk Centret, stranden og det hyggelige havnemiljø med gode restauranter, caféer og en vinterbade/ saunaklub - ligger alt sammen tæt på. For pendlere ligger Stationen med bus og tog (20 min til København) og tilkørsel til motorvejen tæt på. Hvis man drømmer om eget hus og have tæt på København - med 5 soveværelser, er dette en virkelig god mulighed.

Ejendommen :

De nuværende ejere har renoveret huset, og har bl.a. fjernet nogle vægge for at skabe den hyggelige store stue i åbent plan med køkkenet. Rummet er husets hjerte - og her kan der laves mad mens man hygger med familien, holder fester og børnefødselsdage i det nyere landkøkken med flotte detaljer og nutidens luksus, såsom indbygget emhætte i den keramiske kogeplade og synlige bjælker. Der kommer masser af lys ind fra de store vinduespartier, og huset er omkranset af græsplæne og flere hyggekroge og terrasser. Derudover får man en garage med el port og mekaniker grav.

Indretning :

Bryggers/indgang, værelse, mellemgang, stort værelse, renoveret badeværelse med store grå fliser, gulvvarme og badekar, stor stue i åbent plan med det nyere flotte køkken i landstil, og trappe til 1 sal. Stuen er så stor, at der både er spiseafdeling, og opholdsafdeling når der skal ses tv. Der er udgang til flere terrasser fra stuen - og et virkelig godt lysindfald.
1. sal : Stor repos der kan bruges til kontor eller fælles hobbyrum, 2 gode værelser, stort soveværelse med udgang til overdækket terrasse.

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: Camilla Lindhard

Adresse: Kollerupparken 7, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 5.499.000

Sagsnr.: 43000202
Ejerudgift/md.: kr. 4.563

Dato: 7.1.2025



Adresse: Kollerupparken 7, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 5.499.000

Sagsnr.: 430000202
Ejerudgift/md.: kr. 4.563

Dato: 7.1.2025



Adresse: Kollerupparken 7, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 5.499.000

Sagsnr.: 430000202
Ejerudgift/md.: kr. 4.563

Dato: 7.1.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vallensbæk
Matr.nr.: 1æ Vallensbæk By, Vallensbæk
BFE-nr.: 2150269
Zonestatus:
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1966 / 1982

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 4.263.000,00
Grundværdi: 2.896.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.410.400,00
Grundlag for grundskyld: 2.316.800,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

type: Full size køleskab mærke:

type: Indbygningsovn mærke:

type: Kogeplade med indbygget emhætte mærke: Schott Caran

type: Opvaskemaskine mærke:

type: Vaske/tørre maskine mærke: LG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	685 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	116 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	62 m ²
Boligareal i alt:	178 m ²
Andre bygninger:	12 m ²
-heraf Garage	12 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

7.2.1946 Dok om medlemsskab af Vallensbæk Strands Vandværk, m. deraf flg. forpligtelser
14.10.1965 Dok om pligt til medlemsskab af grundejerforen., vejanlæg, grønt område, udgifter til vedligeholdelse., respekterer lån i offentlige midler Tillige lyst pantstiftende.
3.12.1965 Byplanvedtægt nr 8
25.5.1966 Dok om medlemsskab af Vallensbæk Strands Vandværk, m. deraf flg. forpligtelser
23.2.1973 Byplanvedtægt nr 8
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Højvang

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, med kr. 10.000,00 I form af: Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Adresse: Kollerupparken 7, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 5.499.000

Sagsnr.: 430000202
Ejerudgift/md.: kr. 4.563

Dato: 7.1.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: konkret tilbud hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej insekt: Ja Nej rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: GF Forsikring
Særlige forhold ved forsikringen: Der henvises til policen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 15.162,00 Forbrug: 14.133 m³
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus

Elinstillationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand, "undersøges nærmere"

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger : 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. Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbigboligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2022.

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 4.263.000.
Den foreløbige grundværdi udgør kr. 2.896.000.

Hvis/når ejendomsværdiskat og/eller ejendomsskat før eller efter købers overtagelsebetales ud fra foreløbigt fastsatte værdier, kan disse betalinger for det aktuelle, tidligere og senere år senere blive reguleret, når den endelige vurdering med tilhørende beskatningsgrundlag foreligger. Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer. Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk. Sælgersejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor. Sælger forpligter sig til at betale en evt. efteropkrævning af ejendomsskat, hvis denne vedrører sælgers ejertid.

Sikkerhed til G/F - Reduktion af standardfinansieringen

Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen.

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.

Adresse: Kollerupparken 7, 2665 Vallensbæk Strand
 Kontantpris: kr. 5.499.000

 Sagsnr.: 430000202
 Ejerudgift/md.: kr. 4.563

Dato: 7.1.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 17.393,04	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.499.000,00
Grundskyld 2023	kr. 23.651,00	Tinglysningsafgift skøde	kr.	34.850,00
Husforsikring	kr. 7.696,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.340,00
Renovation	kr. 5.774,00	I alt	kr.	5.545.190,00
Røttebekæmpelse	kr. 38,00			
Grundejerforenings kontingent	kr. 200,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 54.752,04			

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 30.429 md./ 365.144 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 24.288 md./ 291.451 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: 3.1.2025. 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: 1/4 - 1/10. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Kollerupparken 7, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 5.499.000

Sagsnr.: 430000202
Ejerudgift/md.: kr. 4.563

Dato: 7.1.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån				DKK	4,00			0				
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån				DKK	5,00			0				