

Salgsopstilling

Formulærens 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: Lyngvej 2D, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 33-X0002018
Ejerudgift/md.: kr. 4.307

Dato: 23.3.2025



Beskrivelse:

Hos LokalBolig har vi fornøjelsen af, at udbyde dette halve dobbelt hus på en af Vallensbæks bedste villaveje... Huset bliver opført af Eurodan og hvis man er hurtig nok, kan man nå at gøre tilvalg, så huset bliver skabt efter jeres ønsker og boligdrømme.

Når man træder ind i huset bliver man mødt af en rummelig & flot flisebelagt entre, hvor gæsterne kan modtages. Fra den rummelige entre træder man ind i køkkenalrummet der giver direkte udgang til den skønne fliseterrasse. Det smagfulde svanekøkken træder flot frem i rummet, uden at dominere det. Huset har selvfølgelig også 2 gode soveværelser med indbygningsskabe. Flot og rummeligt badeværelse, hvor fliserne fra entreen går igen og fuldender den råde tråd. Er man hurtig nok, man nå at gøre sine tilvalg og dermed selv bestemme gulve, farver, køkken, skabe, mv. Tilvalg skal være gjort senest d. 01.12.2024 og kan først gøres efter endelig handel.

Udenfor har man en hyggelig og overskuelig have, hvor sommeren kan nydes. Der er selvfølgelig også egen parkering foran huset, hvor man også har adgang til sit skur.

Skynd dig at kontakte LokalBolig for en fremvisning...

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: Christian Sarring

Adresse: Lyngvej 2D, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 33-X0002018
Ejerudgift/md.: kr. 4.307

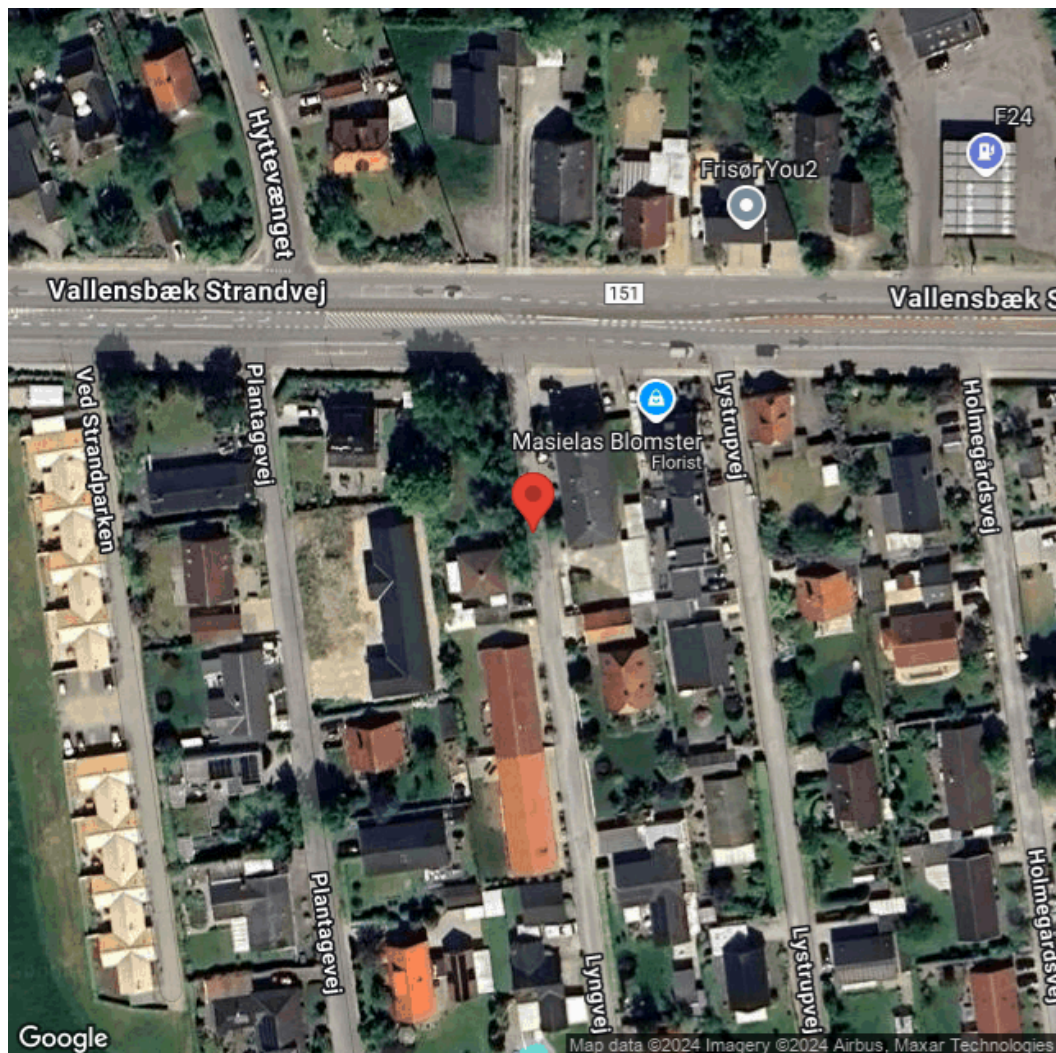
Dato: 23.3.2025



Adresse: Lyngvej 2D, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 33-X0002018
Ejerudgift/md.: kr. 4.307

Dato: 23.3.2025



Adresse: Lyngvej 2D, 2665 Vallensbæk Strand
 Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 33-X0002018
 Ejerudgift/md.: kr. 4.307

Dato: 23.3.2025



Adresse: Lyngvej 2D, 2665 Vallensbæk Strand
 Kontantpris: kr. 4.495.000

 Sagsnr.: 33-X0002018
 Ejerudgift/md.: kr. 4.307

Dato: 23.3.2025

Ejendomsdata:

 Ejendommen
 Ejendomstype: Rækkehus
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Vallensbæk
 Matr.nr.: Del 5 af 24ak Vallensbæk By, Vallensbæk
 BFE-nr.:
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Der henvises til ejendomsdatarapporten
 Vej: Der henvises til ejendomsdatarapporten
 Kloak: Der henvises til ejendomsdatarapporten
 Varmeinstallation: Der henvises til ejendomsdatarapporten
 Opført/ombygget år: 2025

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:

Ejendomsværdi: 4.495.000,00

Grundværdi: 2.697.000,00

Evt. ejerboligværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat: 3.596.000,00

Grundlag for grundskyld: 2.157.600,00

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

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

Der henvises til Materialebeskrivelsen

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	192 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	0 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	74 m ²
Andre bygninger:	3 m ²
-heraf Skur	3 m ²

 Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Vides ikke

Adresse: Lyngvej 2D, 2665 Vallensbæk Strand
 Kontantpris: kr. 4.495.000

 Sagsnr.: 33-X0002018
 Ejerudgift/md.: kr. 4.307

Dato: 23.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: anslået tilbud pga. off. tilgængelige prislister hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

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

Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringselskab:

Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.125,00

Ejendommens primære varmekilde:

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

Da der er talt om projektbyggeri er varmeudgiften anslået

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: A2020

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om anslået offentlig vurdering og beskatning

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået til en andel af den anslåede ejendomsværdi iht. typeeksempler offentliggjort af Skatteministeriet Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år. Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Energimærke: Køber er gjort bekendt med, at energimærke er angivet som forventet energiklasse. Endelig energiklasse afgøres efter overdragelse og ved udarbejdelse af energimærke. Køber kan ikke gøre krav gældende overfor sælger eller medvirkende ejendomsmægler i forbindelse med fastsættelse af endelig energiklasse.

Billeder: Billeder af bygningen, interiør og udsigt er 3D-arkitektvisualiseringer med forbehold for ændringer. 3D-visualiseringerne skal ikke ses som den specifikke bolig.

Lettere forurening: Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Lyngvej 2D, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 33-X0002018
Ejerudgift/md.: kr. 4.307

Dato: 23.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat Anslået 2025	kr. 18.339,60	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld Anslået 2025	kr. 18.555,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring Anslået	kr. 6.000,00	Købers andel af berigtigelsesomkostningerne
Renovation 2025	kr. 6.700,00	I alt
Skadedyr Anslået	kr. 95,00	
Kontingent GF Anslået	kr. 2.000,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 51.689,60	

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: 225.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 24.784 md./ 297.412 år. Netto ekskl. ejerudgift: 19.814 md./ 237.772 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: 23.3.2025. 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: 1/7 - 1/1. 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: Lyngvej 2D, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 33-X0002018
Ejerudgift/md.: kr. 4.307

Dato: 23.3.2025

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:

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Udgiften til varme er ANSLÅET: og køber må forvente at den angivne udgift vil ændre sig i forhold til købers forbrug. Udgiften til Grundejerforeningen/Ejerforeningen/fællesudgifter til P-plads er ANSLÅET ud fra foreliggende budget.

GF: Det er endnu uvist om køber skal være medlem af en Grundejerforeningen. Udgiften til Grundejerforeningen kr. 2.000 er ANSLÅET.