

Salgsopstilling

Adresse: Vejlegårdsparken 32, ST. 5., 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: 1.725.000

Sagsnr.: 0185
Ejerudgift/md.: 3.446,00

Dato: 02.01.2018



Beskrivelse:

I en af Hovedstadsområdets hyggeligste byer, Vallensbæk, ligger denne treværelses herlighed og venter på sine nye ejere. Måske er det jer? Her er tale om en skøn lejlighed med en god planløsning, en solrig altan og en sublim beliggenhed tæt på alle byens faciliteter. Vi byder velkommen til en tur indenfor!

Ejendommen er placeret på en rolig stikvej lidt nord for byens tumult og stress. Her kan man parkere bilen lige ved siden af bygningen, der er opført i '66 og forkæles af et dejligt fællesareal med legeplads midt på en stor, grøn plæne - perfekt til en sommerdag i det fri med børneleg og picnic.

Indenfor åbner hoveddøren op til 86 kvadratmeters smukke rammer, der kan blive jeres nye hjem. Her indledes den stilrene bolig af en gang, der både giver adgang til en rummelig og rummeligt børneværelse. Herfra går turen videre til et stort og pænt badeværelse, hvor der er, bruseniche og vaskesøjle, og sideliggende hertil ligger boligens køkken der har alt hvad et moderne køkken burde indeholde af hårde hvidevare. Endeligt prydes boligen af en veldrejet stue, hvor man både kan slænge sig i sofaen og nyde et veltilberedt måltid, og til venstre herfor venter lejlighedens andet soveværelse. Begge har udgang til den fantastiske, lukkede altan, som solens stråler trofast rammer til langt ud på aftenen. Alle fællesrum har pæne trægulve, og hjemmets størrelse gør det ideelt til både førstegangskøbere, den lille familie eller studerende, der er på udkig efter delevnede kvadratmeter.

Adressen er beliggende i cykelafstand til både station, spisesteder og indkøbsfaciliteter ved Centervej, og skulle den danske sommer mod al forventning vise sig fra sin gode side, kan kroppen nemt afkøles med en havdukkert på den populære Vallensbæk Strand.

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: Jørgen Larsen

Adresse: Vejlegårdsparken 32, ST. 5., 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: 1.725.000

Sagsnr.: 0185
Ejerudgift/md.: 3.446,00

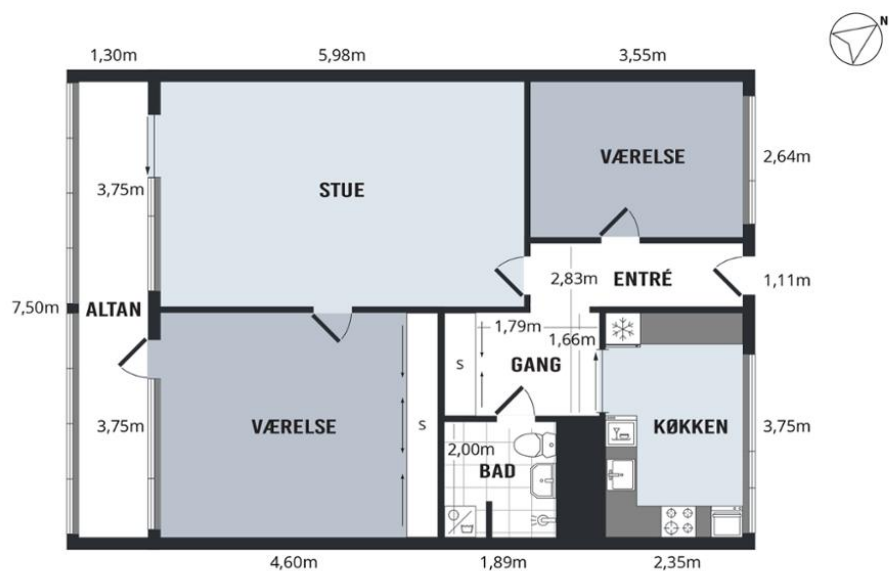
Dato: 02.01.2018



Adresse: Vejlegårdsparken 32, ST. 5., 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: 1.725.000

Sagsnr.: 0185
Ejerudgift/md.: 3.446,00

Dato: 02.01.2018



Adresse: Vejlegårdsparken 32, ST. 5., 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: 1.725.000

Sagsnr.: 0185
Ejerudgift/md.: 3.446,00

Dato: 02.01.2018

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Vallensbæk Kommune
Matr.nr.: 3æ Vallensbæk By, Vallensbæk m.fl.
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)
Vej:
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)
Opført/ombygget år: 1966

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2016
Offentlig ejendomsværdi: 890.000
Heraf grundværdi: 137.500
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 672.000
Grundskatteloftsværdi: 0

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn, Køle-/fryseskab, Vaskemaskine, Tørretumbler

,

Abonnementer:

Arealer

Tinglyst areal: 5597 m²
Heraf boligareal: 78 m²
Heraf andre arealer: m²
BBR-boligareal: 86 m²
Øvrige arealer:

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. Fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal:
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til ejerforening:
I form af: Se adm besvarelse
Forhøjelse af sikkerhed:
I form af:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan: Vejlegårdsparken
Lokalplan: Skiltelokalplan
Kommuneplan: Vejlegårdsparken
Kommuneplan: Grønt Område Vejlegårdsparken
1. 1954-10-25 Dok om medlemskab af Vallensbæk Strands Vandværk, m. deraf flg. forpligtelser, vedr 18OP
2. 1956-10-26 Dok om rørledning og grøft mv
3. 1962-10-09 Dok om vejanlæg og omkostninger herved m.m. på 7a.
4. 1963-03-28 Dok om godgørelse af omk. ved anlæg af Vejlesvinget m.m. til 3U.
5. 1963-05-24 Dok om byggelinier mv
6. 1964-08-11 Byplanvedtægt nr 7

Der henvises til side 5 for øvrige servitutter.

Alle matrikelnumre
3æ Vallensbæk By, Vallensbæk
3am Vallensbæk By, Vallensbæk

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Vejlegårdsparken 32, ST. 5., 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: 1.725.000

Sagsnr.: 0185
Ejerudgift/md.: 3.446,00

Dato: 02.01.2018

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på:
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja insekt: Ja rørskade: Ja
Forbehold: Se adm besvarelse

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.564 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)
Ejendommens supplerende varmekilde:
Oplysningerne stammer fra: aconto beløb Aconto vand 11.420,04

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 salgspstillingens 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: Der foreligger energimærkning med energiklassifikation: D.

Adresse: Vejlegårdsparken 32, ST. 5., 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: 1.725.000

Sagsnr.: 0185
Ejerudgift/md.: 3.446,00

Dato: 02.01.2018

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	6.720,00	Kontantpris:	1.725.000
Ejendomsskat	3.352,25	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	12.060
opsparing rørfond	2.964,00	Forhøjelse af sikkerhed anslået	3.000
Fællesudgifter ejerforening	24.987,84	Notering af ejerskifte, anslået	1.500
vedligeholdeslån	1.644,00		
Fællesantenne	1.680,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	41.348,09	I alt	kr. 1.741.560
		Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers rådgiver	

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 8.041 md./ 96.492 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.553 md./ 78.636 år v/ 26.78 %

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. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Standardfinansiering

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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder.

Beregningsdato for realkreditlån: 02.01.2018. 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: - . **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. Danske bank, BRF kredit

Adresse: Vejlegårdsparken 32, ST. 5., 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: 1.725.000

Sagsnr.: 0185
Ejerudgift/md.: 3.446,00

Dato: 02.01.2018

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 fradragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark/Obligationslån	Obligationslån	1.038.758	1.038.758	1.038.757	DKK	2.0000	54.164	9,17	2.6710	0.00			0.00

Øvrige servitutter:

7. 1965-05-10 Dok om fjernvarme mv
8. 1967-12-06 Dok om varme- og varmtvandsforsyning. Respekterer lån i offentlige midler
9. 1968-10-02 Dok om pligt til fællesskab m h t varme og varmtvandsforsyning. Respekterer lån i offentlige midler.
10. 1968-11-22 Dok om udlægning af et areal 5.875 Kvm til vej m.m.
11. 1969-05-31 Dok om kabler og transformerstation mv, ej til hinder for prioritering AKT 10_AÆ_226
12. 1970-11-05 Dok om medlemskab af Vejlegårdens Fjernvarmecentral A.m.b.A.
13. 1971-09-02 Dok om adgangsbegrænsning mv
14. 1974-12-13 Dok om helhedsbehandling i.h.t. byggelovgivningen. byrder og hæftelser
15. 1977-01-12 Dok om byggelinier mv, Kalke BG661
16. 1979-10-26 Vedtægter for ejerlejlighedsforeningen Vejlegårdsparken m.v. med senere ændringer. Respekterer byrder til det offentlige. hæftelser
17. 1985-10-21 Lokalplan nr 33

18. 1985-12-16 Dok om afstøbningsvold beplantning vedligeholdelse m v
19. 1986-01-17 Dok om evt ændringer af støjvold uden udgift for motorvejsanlægget
20. 1989-08-23 Vedtægter for ejerforeningen Vejlegårdsparken pantegæld
21. 1995-10-11 Vedtægter for ejerforeningen Vejlegårdsparken
22. 2000-02-03 Tillæg til vedtægter
23. 2001-07-09 Tillæg til vedtægter. Till lyst pantstiftende hæftelser
24. 2001-11-05 Tillæg til vedtægter
25. 2004-04-19 Tillæg til vedtægter (akt nr. AÆ 226)
26. 2004-08-20 Tillæg til vedtægter hæftelser
27. 2006-11-30 Deklaration vedr. byggelinier for landevej 528 - Vallensbæk Torvevej. Påtaleberettiget Københavns Amt
28. 2007-08-31 Ændringer i vedtægter for Ejerforeningen Vejlegårdsparken. hæftelser
29. 2009-08-12 Ændring i vedtægter for "Ejerlejlighedsforeningen Vejlegårdsparken" hæftelser