



REAL

Ørnebo 7, 2665 Vallensbæk Strand

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	109
Kontantpris	3.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.157	Grund m2	167
Byggear	1978	Energimærke	B

Sagsnr. **135-0533**

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: Ørnebo 7, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 135-0533
Ejerudgift/md.: kr. 3.157

Dato: 19.11.2025



Beskrivelse:

Nu udbydes dette velholdte rækkehus, i Nøddeboparken - et af Vallensbæk Strands mest attraktive og børnevenlige kvarterer.

Området er både utrolig populært, roligt og særdeles børnevenligt, og ligger centralt i Vallensbæk Strand. I kommer til at bo i gåafstand til Fitness center og de spændende specialforretninger og restauranter/spisesteder på Vallensbæk Stationstov. Beliggenheden betyder dermed også gåafstand til S-tog, som bringer jer til Københavns Centrum på under 20 minutter. Ydermere er her gode busforbindelser, og letbanen ganske tæt på - mens bilen blot skal køre kort, for at nå til- og frakørselsvejene på motorvejsnettet. Som prikken over i'et er I tæt på både Vallensbæk Strandpark, samt den meget hyggelige lystbådehavn.

Boligen byder på rummelig entré. Praktisk bryggers med vaskemaskine, og fin plads til opbevaring. Ekstra toilet i stueplan, holdt lyst og venligt. Videre er der en rigtig dejlig stue, hvor det store vinduesparti i hele stuens bredde, sørger for et skønt lysindfald. Fra stuen er der udgang til den solrige terrasse og baghave. Her er der rig mulighed for en god grill aften med familien på de lune sommeraftener. Til slut er der et lyst og velholdt køkken, med god bord- og skabsplads og hårde hvidevarer. 1.salen indeholder 3 veldisponerede og lyse værelser, samt badeværelse med bruseniche. Tagetagen er åbnet op, renoveret og udnyttet - og byder på et virkelig dejligt disponibelt rum, som giver mange gode muligheder for indretning og anvendelse.

Foran huset findes desuden en lille terrasse, med plads til cykler mv. - samt både carport og et skur til opbevaring.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme, og har et flot energimærke B.

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: Ørnebo 7, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 135-0533
Ejerudgift/md.: kr. 3.157

Dato: 19.11.2025



Stue



Spisestue



Køkken



Værelse



Værelse



Ejendommen

Adresse: Ørnebo 7, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 3.495.000

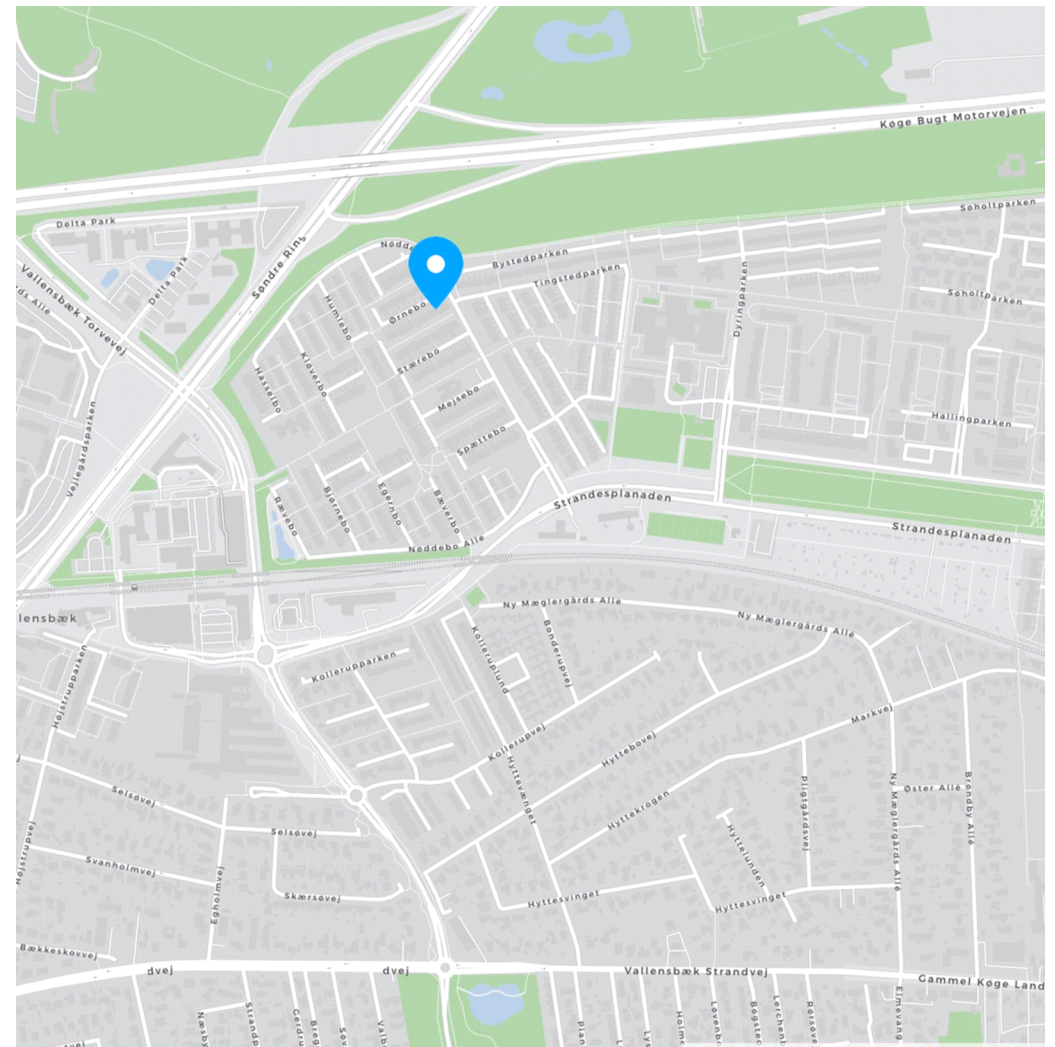
Sagsnr.: 135-0533
Ejerudgift/md.: kr. 3.157

Dato: 19.11.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Ørnebo 7, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 135-0533
Ejerudgift/md.: kr. 3.157

Dato: 19.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vallensbæk
Matr.nr.:	6 aay Vallensbæk By, Vallensbæk
BFE-nr.:	2151251
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.087.000 kr.
Grundværdi:	1.772.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.469.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.417.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	167 m ²
Boligareal i alt:	109 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	48 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	13 m ²
Udhus:	5 m ²

* 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. 18.11.1974 lbnr. 7518-10 Tillægstekst Byplanvedtægt nr 11 Filnavn: 10_BE_81
Nr. 2 lyst d. 30.12.1976 lbnr. 14266-10 Tillægstekst Dok om opførelse af rækkehuse mv Filnavn: 10_BG_693
Nr. 3 lyst d. 07.06.1977 lbnr. 5749-10-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr, fjernvarme mv Tillige lyst pantstiftende Filnavn: 10_BG_693

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte, ovn, komfur, køl/frys (Electrolux), opvaskemaskine (Bosch), vaskemaskine (LG), mikroovn (2023).

4 stk. klædeskabe på 1.sal, fra 2018.

Der henvises i øvrigt til sælgeroplysningskema, udfyldt af sælger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ørnebo 7, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 135-0533
Ejerudgift/md.: kr. 3.157

Dato: 19.11.2025

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
A'conto indbetaling til fjernvarme 850,00 kr. pr. måned.

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 og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen, er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen, til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024/2025. 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 i 2024/2025 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 i 2024/2025.



Adresse: Ørnebo 7, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 135-0533
Ejerudgift/md.: kr. 3.157

Dato: 19.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.595	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	12.191	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Husforsikring	kr.	4.213	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation	kr.	6.462	I alt	kr.	3.525.498
Grundejerforening	kr.	2.400			
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 37.889

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.412 md./ 220.942 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.913 md./ 178.956 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 3 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: 18.11.2025
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: Ørnebo 7, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 135-0533
Ejerudgift/md.: kr. 3.157

Dato: 19.11.2025

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
Totalkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.413.000	1.440.568	1.440.515	DKK	2,25	102.948	19,50	3,07			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforening Nøddeboparken

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 6.000 i form af Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: 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

▼