



REAL

Syvhøjvænge 189, 2625 Vallensbæk

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	170
Kontantpris	4.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.824	Grund m2	337
Byggeår	1971	Energimærke	C

Sagsnr. **135-0555**

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: Syvbjergvej 189, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 135-0555
Ejerudgift/md.: kr. 3.824

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Skønt, indflytningsklar rækkehus, på 170 kvm - med plads til den store familie.

Ejendommen er beliggende i det eftertragtede kvarter på Syvbjergvej, ikke langt fra Vallensbæk Mose - centralt beliggende i Vallensbæk Nord. Området er kendetegnet ved gode stisystemer, hvor børn trygt kan færdes, samt cykle til og fra skole. Her kommer du til at bo med kort afstand til Pilehaveskolen, gode institutioner i nærområdet, til- og frakørselsveje mod København mv., samt en overflod af gode fritidsfaciliteter og indkøbsmuligheder.

Sælger har sin ejertid renoveret store dele, af den dejlige bolig - bl.a. det flotteste snedkerkøkken fra Margurit Copenhagen, i valnødtre - med bordplade i Corian og hårde hvidevarer primært fra Scholtes, samt dampovn og cooker. Bryggerset der ligger i forlængelse af køkkenet, er tilmed istandsat i samme stilbevidste materialer. Ydermere har sælger totalrenoveret begge badeværelser meget flot, i samme materialer, begge med gulvvarme - samt isat nye døre i ejendommen, udskiftet stikkontakter, opsat ny el-tavle og varmtvandsfordeler, samt lagt nye gulve på 1.sal. Alt sammen til de kommende ejeres store fordel - som blot kan flytte ind, og nyde den både omfattende og attraktive istandsættelse.

Stueplan byder på en lys og rummelig entré, og videre en fordelingsgang, som giver adgang til alle tre værelser hernede - det ene med eget badeværelse. Værelserne har i øvrigt alle tre, indbyggede skabe. Husets andet badeværelse tilgås fra gangen. De enestående opholdsrum, består af en dejlig stue, i forlængelse af spiseplads og køkken - som elegant smelter sammen, til familiens ultimative leverum. Et lyshav strømmer ind, fra de store vinduespartier, ud med den fantastiske, frodige og meget charmerende baghave, med skøn beplantning og hyggelige terrasser - og ikke mindst et æbletræ, med de bedste æbler. Til slut findes der i stueplan et rigtig godt bryggers, med vaskemaskine, god opbevaring, separat adgang til skuret - samt trappe til 1. sal. 1.salen indeholder to gode værelser, to mindre opbevaringsrum, samt en meget stor stue, på knap 40 kvm - som både kan bruge til opholdsrum, alternativt et stort værelse eller multirum. Som prikken over i'et byder ejendommen på overdækket carport med ladestander til el-bil, samt et godt skur til opbevaring.

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: Syvhøjvænge 189, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 135-0555
Ejerudgift/md.: kr. 3.824

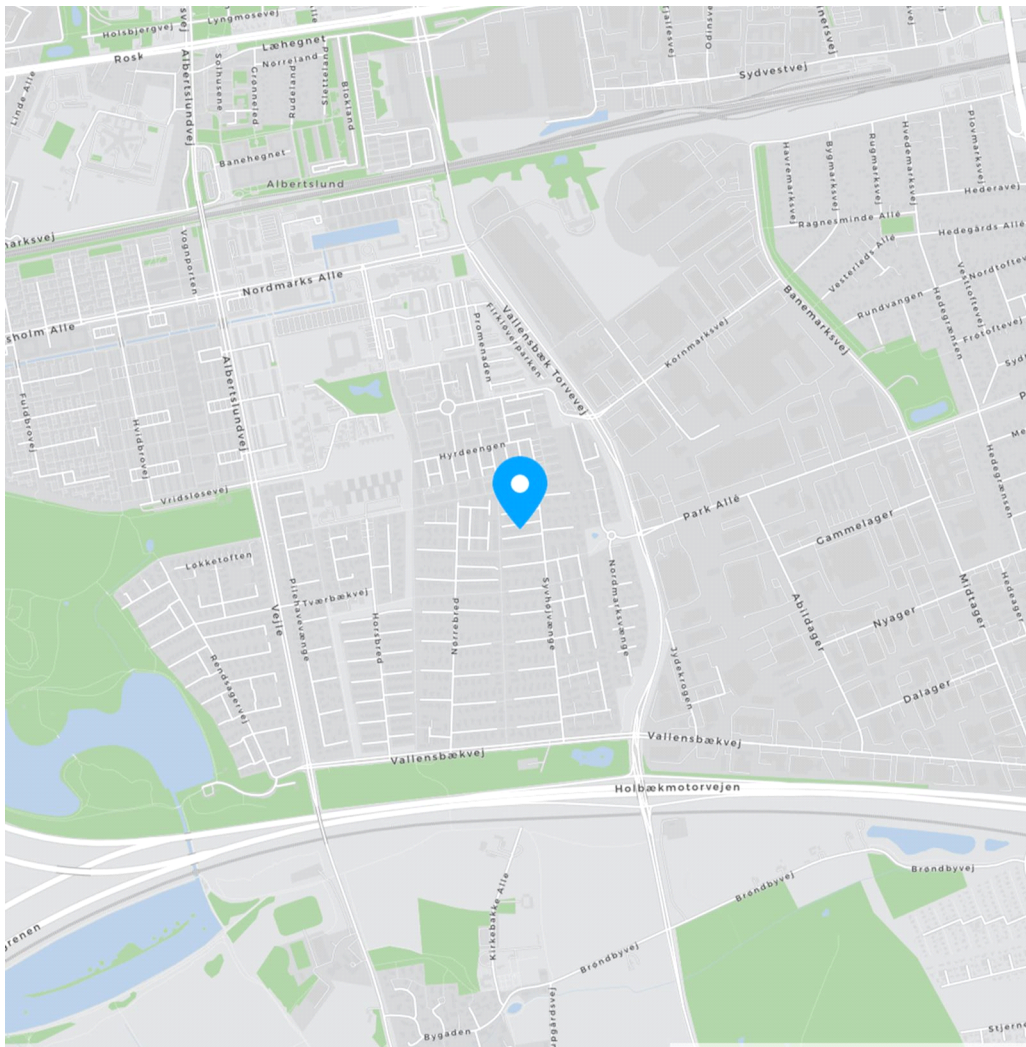
Dato: 30.01.2026



Adresse: Syvhøjvænge 189, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 135-0555
Ejerudgift/md.: kr. 3.824

Dato: 30.01.2026





Adresse: Syvhøjvænge 189, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 135-0555
Ejerudgift/md.: kr. 3.824

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vallensbæk
Matr.nr.:	21 cc Vallensbæk By, Vallensbæk
BFE-nr.:	2153505
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.972.000 kr.
Grundværdi:	1.934.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.177.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.547.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	337 m ²
Boligareal i alt:	170 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	44 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	16 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. 05.07.1945 lbnr. 4276-10 Tillægstekst Dok om vandspejlssenkning m m, respekterer lån i offentlige midler Filnavn: 10_I_352
Nr. 2 lyst d. 16.09.1963 lbnr. 10916-10 Tillægstekst Byplanvedtægt nr 5, vedr 9B 9H Filnavn: 10_O_203
Nr. 3 lyst d. 24.03.1970 lbnr. 1791-10 Tillægstekst overenskomst angående medlemsskab af Vallensbæk Nordmark Fjernvarmeværk Filnavn: 10_Z_213
Nr. 4 lyst d. 27.10.1970 lbnr. 7726-10 Tillægstekst Dok om grundejerforening, benyttelse, bebyggelse, vand, kloak og vejanlæg mv. Tillige lyst pantstiftende., respekterer lån i offentlige midler Filnavn: 10_Z_213
Nr. 5 lyst d. 08.11.1973 lbnr. 9676-10 Tillægstekst Byplanvedtægt nr 5, vedr 9H 9B Filnavn: 10_O_203
Nr. 6 lyst d. 19.03.1974 lbnr. 1959-10 Tillægstekst Dok om fællesantenneanlæg Filnavn: 10_BE_176
Nr. 7 lyst d. 03.10.1974 lbnr. 6586-10 Tillægstekst Dok om evt. forpligtelse til særlig gulvbelægning i bryggers Filnavn: 10_BE_176
Nr. 8 lyst d. 18.11.1974 lbnr. 7517-10 Tillægstekst Byplanvedtægt nr 5 Filnavn: 10_O_203

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte - mrk. Vida, Kogeplade - mrk. Scholtes, Ovn - mrk. Scholtes, Køleskab - mrk. Scholtes, Fryser - mrk. Scholtes,
Opvaskemaskine - mrk. Beko, Vaskemaskine - mrk. Electrolux, Mikro-kombiovn - mrk. Scholtes, Cooker - mrk. Grohe, Dampovn -
mrk. Scholtes, Indbygget kaffemaskine - mrk. Scholtes.

Indbyggede skabe i værelser.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Syvhøjvænge 189, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 135-0555
Ejerudgift/md.: kr. 3.824

Dato: 30.01.2026

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:

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.001 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Beløbet stammer fra energimærkning udarbejdet i 2021, og afspejler ikke nødvendigvis sælgers
faktiske forbrug.

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.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Syvbjergvej 189, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 135-0555
Ejerudgift/md.: kr. 3.824

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.206	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	13.306	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.847
Husforsikring	kr.	8.678	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation	kr.	6.462	I alt	kr.	5.037.697
Grundejerforening	kr.	1.200			
Rottebekæmpelse	kr.	40	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

45.892

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.766 md./ 321.191 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.716 md./ 260.590 år v/25,10%
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: 30.01.2026
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: Syvbjergvej 189, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 135-0555
Ejerudgift/md.: kr. 3.824

Dato: 30.01.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: V/ Henning Krogsgård Larsen

Pligt til medlemskab:

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

▼