



REAL

Promenaden 28, 2625 Vallensbæk

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	119
Kontant	4.750.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.966	Grund m ²	161
Byggeår	2008	Energimærke	+ A2010

Sagsnr. **135-0595**

RealMæglerne Vallensbæk ApS

Bækkeskovej 9 / 2665 Vallensbæk Strand / Tlf. +45 72137200 / www.realmæglerne.dk/vallensbaek

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Promenaden 28, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 135-0595
Ejerudgift/md.: kr. 2.966

Dato: 06.05.2026



Yderst attraktivt, nyere rækkehus, i et meget populært område

Vi har netop fået et af de sjældent udbudte og yderst attraktive 2-plans rækkehuse fra 2008, til salg. "Promenaden" ligger centralt i Vallensbæk Nord og området er særligt kendetegnet ved gode stisystemer, hvor børn trygt kan færdes, og komme til og fra skole. Hverdagen glider let, med nærhed til kvalitetsindkøb, populære kommuneskoler og daginstitutioner, samt et væld af fritidsaktiviteter. Samtidig sikrer den nemme adgang til S-tog og overordnede vejnet, hurtig forbindelse til København og de omkringliggende byer, så du får det bedste fra begge verdener - nemlig fredelige omgivelser samt storbyens puls, indenfor rækkevidde. Sidst, men bestemt ikke mindst - så hersker her et rigtig godt naboskab, for både børn og voksne. Promenaden er et oplagt valg for den kvalitetsbevidste køber, som ønsker en bolig i et populært område, med fokus på komfort, natur og beliggenhed.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Nedahl



Adresse: Promenaden 28, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 135-0595
Ejerudgift/md.: kr. 2.966

Dato: 06.05.2026

Flot og meget indbydende istandsat, med 4 værelser og 2 toiletter

Indenfor er stilen er indbydende, lys og meget gennemført, med bl.a. store vinduespartier med dejlig lysgennemstrømning, flotte gulve og i øvrigt gulvvarme i hele stueplan, samt i badeværelse på 1.sal. Rækkehuset fremstår generelt utrolig flot vedligeholdt og løbende istandsat, og er lige til at flytte ind i. Det er tydeligt at opleve, at sælgerne har renoveret boligen med bevidste og velovervejede valg, i kvalitetsmaterialer - som har givet et stort løft af helhedsindtrykket, på trods af ejendommens unge alder. Boligen har en særdeles god planløsning og rummer 119 veludnyttede kvadratmeter, med hele 4 værelser, samt toilet på begge etager - og kræver i øvrigt et minimum af vedligehold, så I kan koncentrere jer om det væsentlige i tilværelsen, uanset om I er en børnefamilie, førstegangskøbere eller seniorpar.

Vi begynder i - og med - en lys og rummelig entré, med indbyggede skabe og rigtig fin plads til sko og overtøj. Herfra er adgang det nyere renoverede og meget lækre ekstra toilet, med de fineste indbyggede opbevaringsløsninger, og gode materialer. Fra entréen er der ydermere adgang til husets pragtfulde stue, spisestue og køkken-alrum, som elegant og stilfuldt smelter sammen, til det mest fantastiske opholdsrum - hvor familie- og gæsteliv kan være i ét herligt sammensurium. Det flotte køkken er ligeledes renoveret i 2021, med fokus på både bord- og opbevaringsplads. Farvevalg af elementer og fliser, skaber både ro og dybe - og de smukke gulvfliser går i øvrigt igen, i både entré og toilet i stueplan. Af herligheder i køkkenet kan bl.a. nævnes Quooker, integreret kaffemaskine, og generelt hårde hvidevarer af høj kvalitet. Fra køkkenet er der udgang til den skønne, solrige terrasse, med de flotteste nyanlagte fliser, ude spa (kan tilkøbes), og generelt rig mulighed for at nyde en vidunderlig sommerdag eller grillaften, med familien. 1. salen byder på 4 rigtig dejlige værelser, det ene med indbygget walk-in/garderobe, de resterende med klædeskabe, som medfølger i handlen. Etagen rummer også et meget pænt badeværelse, med gulvvarme og separat bruseniche. OBS: Bemærk venligst, at der ingen skråvægge er på 1.salen, som giver optimal udnyttelse af plads.

Foran huset er der tilmed en meget hyggelig, flisebelagt terrasse/gårdhave, hvor aftensolen også melder sin ankomst. I får her et uundværligt skur til opbevaring, så de indvendige kvadratmeter udnyttes optimalt - samt en overdækket carport.

Boligen opvarmes med fjernvarme - og bemærk både de flotte rapporter, et energimærke med klassifikation A2010, og ikke mindst de lave ejerudgifter.

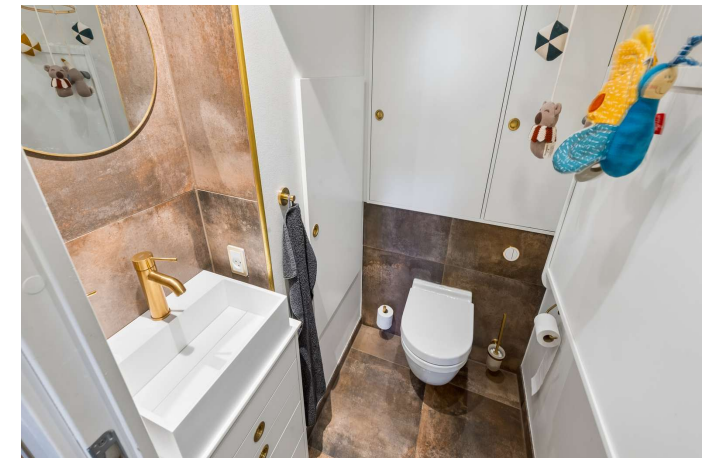
Velkommen til Promenaden 28.



Adresse: Promenaden 28, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 135-0595
Ejerudgift/md.: kr. 2.966

Dato: 06.05.2026



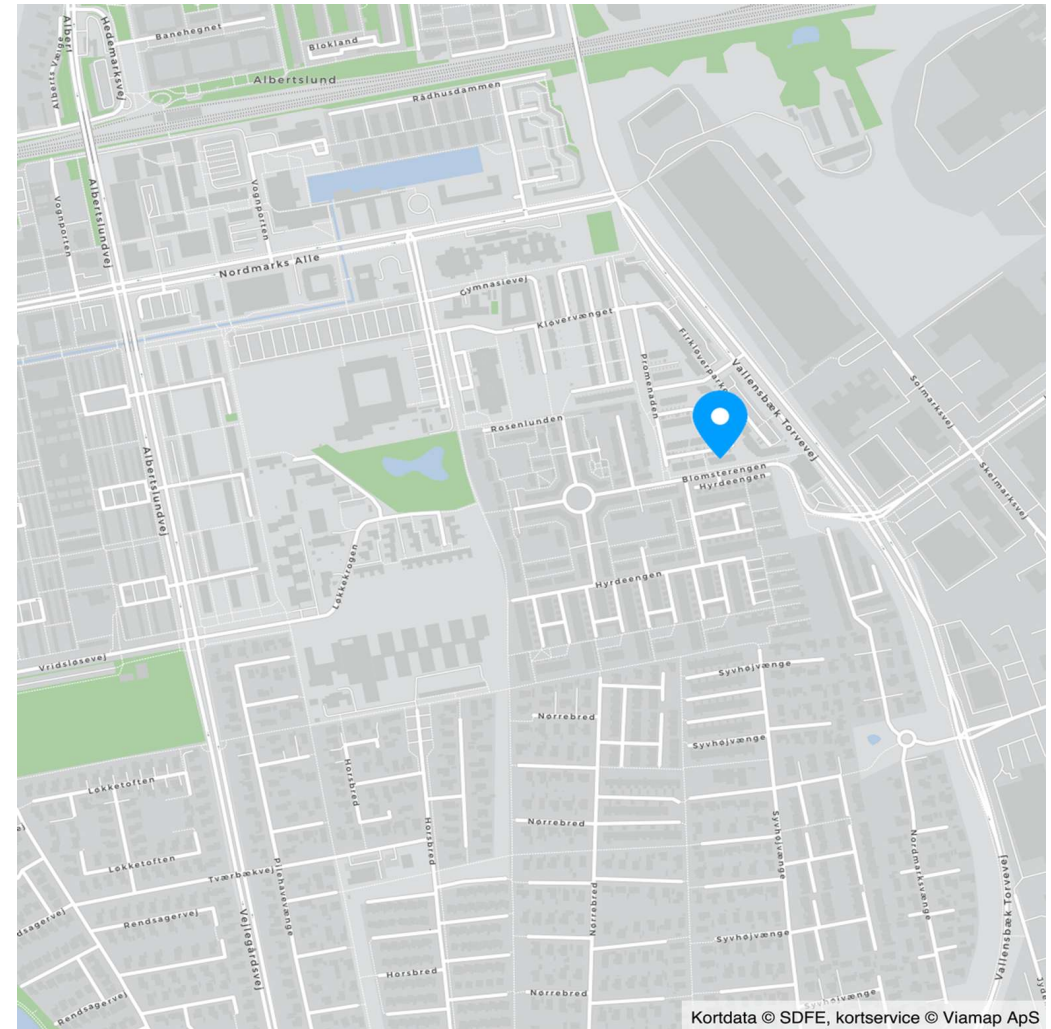
Adresse: Promenaden 28, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 135-0595
Ejerudgift/md.: kr. 2.966

Dato: 06.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Promenaden 28, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 135-0595
Ejerudgift/md.: kr. 2.966

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vallensbæk
Matr.nr.: 9tb Vallensbæk By, Vallensbæk
BFE-nr.: 10105838
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.573.000
Grundværdi: 1.298.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.858.400
Grundlag for grundskyld: 1.038.400

Arealer**

Grundareal: 161 m²
Boligareal i alt: 119 m²
Øvrige arealer:
Carport: 25 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. : 06.05.2026 -
- Nr. : 06.05.2026 -
- Nr. 1: 08.05.1990 - Dok om bebyggelse, benyttelse, fjernvarme m
- Nr. 2: 19.08.1999 - Overenskomst med Vallensbæk Fjernvarmeværk
- Nr. 3: 30.06.2005 - Lokalplan 67
- Nr. 4: 24.06.2008 - Vedtægter for grundejerforeningen Solsikkehusene

Planer

Kommuneplan 1-B280 - Solsikkehusene
Lokalplan 67 - Boligområde i Vallensbæk Nordmark
Lokalplan 68 - Skiltelokalplan
Servitut 3 - Lokalplan

Tilbehør:

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

Emhætte (2021, integreret i komfur), Kogeplade (Siemens HMIV6, 2021), Ovn (Miele BP 6002-00, 2021), Køle/fryseskab (Liebherr ICBND 5163, 2021), Opvaskemaskine (ASKO DF 14344B/1, 2021), Vaskemaskine (Siemens, WLM 68), Tørretumbler (Siemens, WDT 55), Mikrobølgeovn (Kenwood, 2021), Integreret kaffemaskine (Miele, 2021), Quooker (2021, Med cube - dansk vand), Fastmonterede garderober i værelser på 1.sal - på nær ekstra skabe, i det store soveværelse (medfølger i handlen), Fastmonteret terrasse parasol, i 'baghaven' (medfølger i handlen), Ude spa (Bahamas, fra Spa Kompagniet, kan medfølge/tilkøbes, efter nærmere aftale), Gardiner (kan medfølge/tilkøbes, efter nærmere aftale)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Promenaden 28, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 135-0595
Ejerudgift/md.: kr. 2.966

Dato: 06.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Henvises til police

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.354 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2017

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke + A2010



Adresse: Promenaden 28, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 135-0595
Ejerudgift/md.: kr. 2.966

Dato: 06.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.578	Kontantpris	kr.	4.750.000
Grundskyld	kr.	8.930	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.350
Husforsikring	kr.	3.508	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.162
Grundejerforening	kr.	2.000	I alt	kr.	4.789.512
Renovation	kr.	6.551			
Rottebekæmpelse	kr.	30			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	35.597			

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.042 md. / 312.505 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.870 md. / 250.440 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Promenaden 28, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 135-0595
Ejerudgift/md.: kr. 2.966

Dato: 06.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 2.000.000
Nr. 6: hovedstol kr. 155.000
Nr. 7: hovedstol kr. 815.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Solsikkehusene V/ Henrik Børgesen

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: 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