



REAL

Svenstrupvej 50, 2665 Vallensbæk Strand

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	161
Kontant	5.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.953	Grund m ²	921
Byggeår	1972	Energimærke	C

Sagsnr. **114-8449**

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS

Istedgade 87 / 1650 København V / Tlf. +45 72312200 / www.realmaeglerne.dk/vesterbro

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: Svenstrupvej 50, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 114-8449
Ejerudgift/md.: kr. 3.953

Dato: 10.07.2026



Velholdt familievilla med stor have, skøn terrasse og plads til hele familien

Denne velindrettede murermester opførte villa byder på en lys og funktionel planløsning, hvor køkken og stue skaber de perfekte rammer for familielivet. Det moderne køkken har god bord- og skabsplads og ligger i åben forbindelse med spiseafdelingen, mens den rummelige stue giver plads til både afslapning og hyggelige stunder. De store vinduespartier sikrer et dejligt lysindfald og skaber en naturlig forbindelse til haven.

Boligen rummer flere gode værelser, som giver masser af muligheder for både den store familie, hjemmekontor eller gæsteværelser. Det rummelige soveværelse suppleres af flere lyse værelser med gode indretningsmuligheder, mens badeværelset fremstår velholdt og funktionelt. Derudover får du et praktisk bryggers med vaskefaciliteter og ekstra opbevaringsplads, som gør hverdagen nemmere.

Udendørs venter en stor og ugeneret have, hvor både børn og voksne kan nyde de grønne omgivelser. Den store, flisebelagte terrasse indbyder til grillaftener, afslapning og hyggelige sammenkomster, mens græsplænen giver rig mulighed for leg og aktiviteter. Til ejendommen hører desuden carport samt gode parkeringsforhold.

Ejendommen er beliggende i et roligt og familievenligt kvarter med kort afstand til indkøb, skoler, daginstitutioner og offentlig transport. Samtidig er der nem adgang til grønne områder, fritidsaktiviteter og byens øvrige faciliteter, hvilket gør beliggenheden ideel for familien, der ønsker trygge omgivelser kombineret med en praktisk hverdag.

Lyder denne bolig som dit næste hjem? Så tøv ikke med at kontakte os for en fremvisning. Vi står klar til at byde dig velkommen og hjælpe dig med at opleve boligens mange kvaliteter på nærmeste hold.

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: Troels Døssing

Adresse: Svenstrupvej 50, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 114-8449
Ejerudgift/md.: kr. 3.953

Dato: 10.07.2026



Adresse: Svenstrupvej 50, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 114-8449
Ejerudgift/md.: kr. 3.953

Dato: 10.07.2026





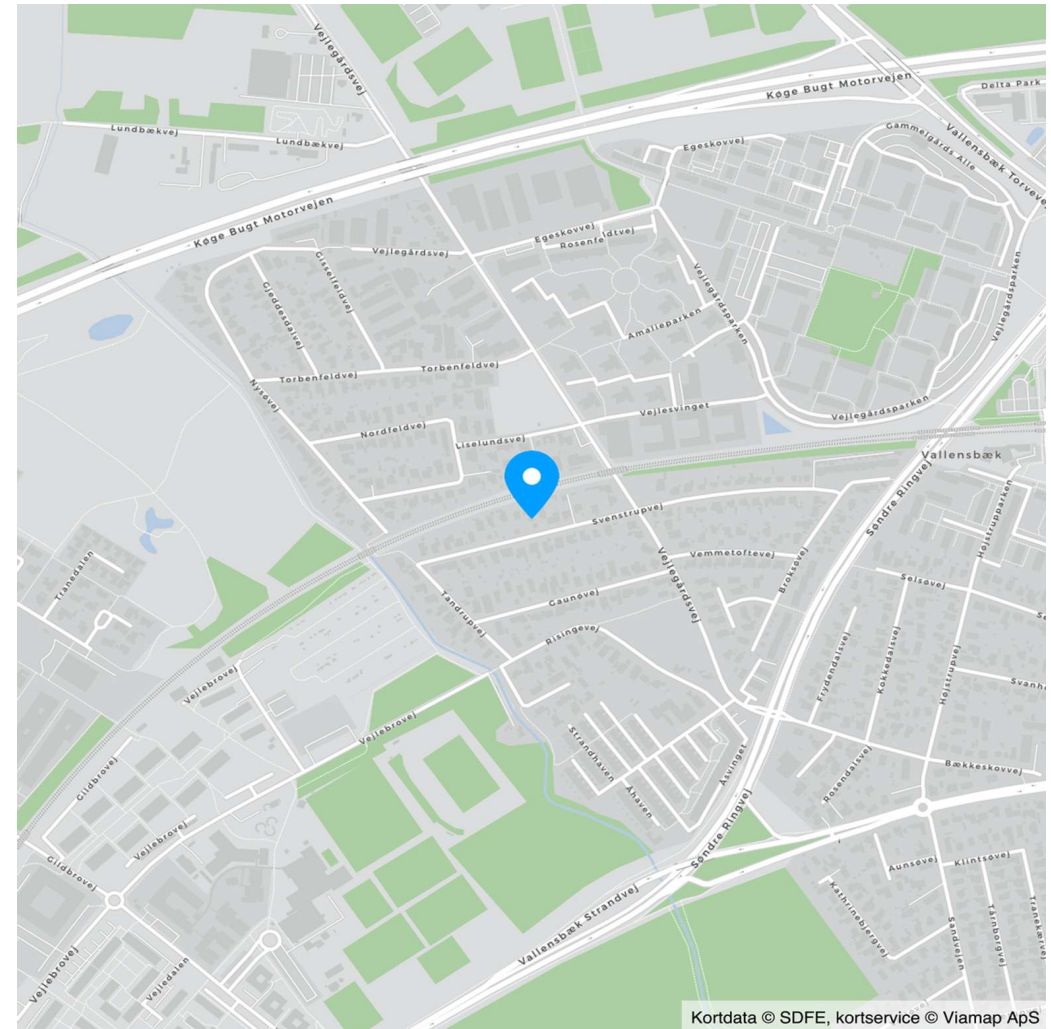
Adresse: Svenstrupvej 50, 2665 Vallensbæk Strand
 Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 114-8449
 Ejerudgift/md.: kr. 3.953

Dato: 10.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservicé © Viamap ApS



Adresse: Svenstrupvej 50, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 114-8449
Ejerudgift/md.: kr. 3.953

Dato: 10.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vallensbæk
Matr.nr.: 120 Vallensbæk By, Vallensbæk
BFE-nr.: 2152122
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1972

Arealer**

Grundareal: 921 m²
Boligareal i alt: 161 m²
Øvrige arealer:
Carport: 28 m²
Udhus: 11 m²
Udhus: 22 m²
Udhus: 40 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.951.000
Grundværdi: 2.465.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.160.800
Grundlag for grundskyld: 1.972.000

** 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. 1: 05.08.1950 - Dok om medlemskab af Vallensbæk Strand Vandværk, respekterer lån i offentlige midler
- Nr. 2: 04.08.1988 - Lokalplan nr 31

Planer

Kommuneplan 3-B470 - Gaunøvejskvarteret
Lokalplan 31 - Boligområde ved Vejlegårdsvej
Lokalplan 68 - Skiltelokalplan

- Lokalplan: Der henvises til ejendomsdatarapporten.

- Anlægsprojekter:

<https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>

- Kommuneplan: <https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>

- Spildevandsplan: <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/> Alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom. Der kan fra kommunen blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

Tilbehør:

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

Ovn (IKEA), Kogeplade (IKEA), Emhætte (IKEA), Mikrobølgeovn (IKEA), Køle/fryseskab (LG), Opvaskemaskine (IKEA), Vaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Svenstrupvej 50, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 114-8449
Ejerudgift/md.: kr. 3.953

Dato: 10.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra:

Vand: Privat 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 salgsoptillingens 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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Svenstrupvej 50, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 114-8449
Ejerudgift/md.: kr. 3.953

Dato: 10.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.120	Kontantpris	kr.	5.795.000
Grundskyld	kr.	16.959	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.650
Renovation, anslået	kr.	6.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	63	Ejerskiftegebyr, anslået, anslået	kr.	1.000
Grundejerforening, anslået	kr.	1.000	I alt	kr.	5.842.650
Husforsikring	kr.	7.293	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	kr.	47.435			

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: 290.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.450 md. / 377.398 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.202 md. / 302.419 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: 01.06.2026

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: Svenstrupvej 50, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 114-8449
Ejerudgift/md.: kr. 3.953

Dato: 10.07.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.455.207
Nr. 5: hovedstol kr. 607.291
Nr. 6: hovedstol kr. 271.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Byzone - områdeklassificeret

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

Jordforurening

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

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurennet på vidensniveau 1 / 2.

En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

eller

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurennet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Byggeskadeforsikring

På ejendommens BBR-meddelelse er der registreret en byggeskadeforsikring. En byggeskade-

forsikrings dækningsområde er byggeskader, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen. Forsikringen løber som udgangspunkt i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet og følger bygningen, uanset at denne skifter ejer i forsikringens løbetid.

Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår

Produktions/installations tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

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

RealMæglerne Vesterbro

RealMæglerne på Vesterbro tilbyder via vores 9 butikker på Frederiksberg, Vesterbro, Østerbro, Nordhavn Amager, Tårnby, Valby & Kgs. Enghave et aktivt salgsarbejde på tværs af vores butikker. Det giver vores kunders ejendomme maksimal eksponering og optimale salgsmuligheder.

Vi sælger mere end 500 ejendomme om året til konkurrencedygtige salærer.