

REAL



## Kløverbo 1, 2665 Vallensbæk Strand

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>112</b>
Kontant	<b>3.695.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.731</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>173</b>
Byggeår	<b>1978</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **135-0589**

**RealMæglerne Vallensbæk ApS**

Bækkeskovej 9 / 2665 Vallensbæk Strand / Tlf. +45 72137200 / [www.realmaeglerne.dk/vallensbaek](http://www.realmaeglerne.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: Kløverbo 1, 2665 Vallensbæk Strand  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 135-0589  
Ejerudgift/md.: kr. 2.731

Dato: 26.02.2026



Velkommen til Nøddeboparken - nærmere bestemt Kløverbo 1. Her har vi netop fået dette flot istandsatte, og meget indbydende enderækkehus til salg.

Området er både attraktivt, 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 Stationstorv. Beliggenheden betyder dermed også gåafstand til S-tog, som bringer jer til Københavns Centrum på omtrent 15 minutter. Ydermere er her gode busforbindelser, og en letbane på vej, 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 har en fuldstændig optimal planløsning og rummer 112 veludnyttede kvadratmeter - og kræver i øvrigt et minimum af vedligehold, så I kan koncentrere jer om det væsentlige i tilværelsen, uanset om I er et seniorpar, førstegangskøbere eller en børnefamilie. Stilen er moderne, lys og meget indbydende, med bl.a. talrige store vinduespartier, vægge med filt, samt nymalet stue og køkken (inkl. loft i sidstnævnte) i november 2025. Sælgerne har foretaget en gennemgribende renovering, efter deres egen indflytning i efteråret 2017 - hvor bl.a. det flotte IKEA køkken, badeværelse på 1.sal, ekstra toilet i stueplan, bryggers mv. er blevet istandsat/udskiftet. Ud over det har de lavet overdækningen i forhaven for 3 år siden, samt overdækningen i baghaven for 2 år siden.

### 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: Kløverbo 1, 2665 Vallensbæk Strand  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 135-0589  
Ejerudgift/md.: kr. 2.731

Dato: 26.02.2026

---

### **Gennemgribende og flot istandsat, i efteråret 2017**

Ejendommen indeholder en god entré med gulvvarme, og åben adgang til flot bryggers med indbygget skabe, god bordplads og vaskesøjle. Den fantastiske lyse og rummelige stue/spisestue, har adgang til den skønneste solrige have, og lækre træterrasse. Her kommer boligens beliggenhed i særdeleshed til sin ret, med beliggenheden for enden af bebyggelse, med åben og ugenert udsigt til grønt. Det flotte og stilrene køkken fra 2017, byder både på rigtig god bord- samt opbevaringsplads, og hårde hvidevarer af god kvalitet. Til slut indeholder stueplan ligeledes et meget pænt ekstra toilet, med gulvvarme. 1. sal rummer tre super fine og lyse værelser, der kan fordeles efter behov. Derudover er der et meget flot badeværelse, med separat bruseniche og lækre fliser i moderne kontrast til de hvide vægge. Badeværelset er renoveret i samme, gennemførte røde tråd, som toilettet i stueplan, og har ligeledes gulvvarme. Som bonus er der mulighed for renovere og integrere husets 2. sal/tagetage - og etablere et stort, ekstra disponibelt rum, på sigt. Pt. benyttes tagetagen som god opbevaringsplads.

Til huset hører også egen carport, samt praktisk skur til opbevaring.

Kontakt os allerede idag på tlf.: 41879023 - og hør mere om dette skønne hus.

Adresse: Kløverbo 1, 2665 Vallensbæk Strand  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 135-0589  
Ejerudgift/md.: kr. 2.731

Dato: 26.02.2026



Køkken



Stue



Værelse



Badeværelse



Gang



Terrasse



Adresse: Kløverbo 1, 2665 Vallensbæk Strand  
 Kontantpris: kr. 3.695.000

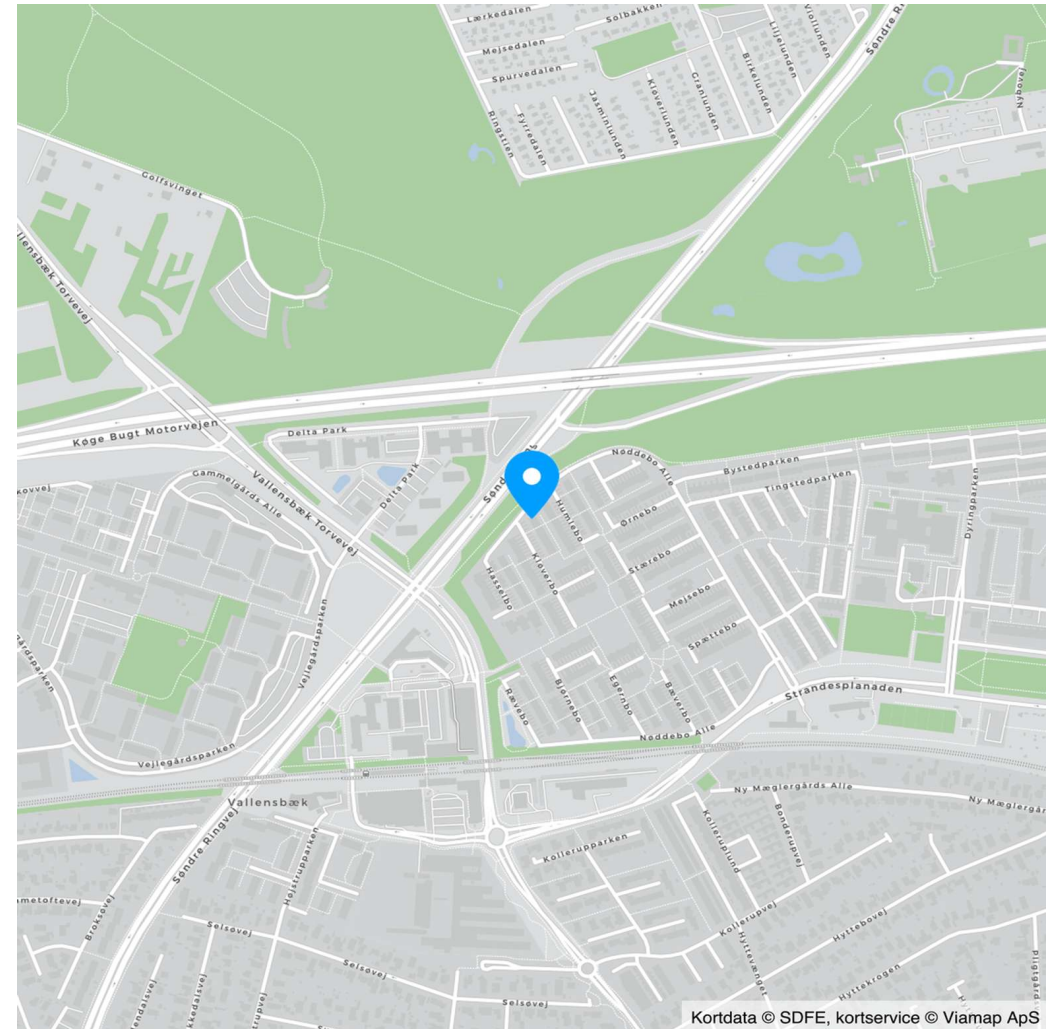
Sagsnr.: 135-0589  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.731

Dato: 26.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Kløverbo 1, 2665 Vallensbæk Strand  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 135-0589  
Ejerudgift/md.: kr. 2.731

Dato: 26.02.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	
Kommune:	Vallensbæk
Matr.nr.:	6yb Vallensbæk By, Vallensbæk
BFE-nr.:	2151126
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1978

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.046.000
Grundværdi:	1.652.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.436.800
Grundlag for grundskyld:	1.321.600

**Arealer\*\***

Grundareal:	173 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	112 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Garage:	25 m <sup>2</sup>
Udhus:	7 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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. : 26.02.2026 -  
- Nr. : 26.02.2026 -  
- Nr. : 26.02.2026 -

**Planer**

Kommuneplan 3-B200 - Nøddeboparken  
Lokalplan 11 - Rækkehusbebyggelse (Nøddeboparken)  
Lokalplan 68 - Skiltelokalplan

Tilbehør:

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

Emhætte (Silverline, 2017), Kogeplade (Schott, 20147), Ovn (Multiline, 2017), Køleskab (Ukendt, 2017), Fryser (Ukendt, 2017), Opvaskemaskine (AEG, 2017), Vaskemaskine (AEG, 2017), Tørretumbler (Blomberg, 2017)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kløverbo 1, 2665 Vallensbæk Strand  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 135-0589  
Ejerudgift/md.: kr. 2.731

Dato: 26.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryk  
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.: 11.236 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:

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

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 B



Adresse: Kløverbo 1, 2665 Vallensbæk Strand  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 135-0589  
Ejerudgift/md.: kr. 2.731

Dato: 26.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.428	Kontantpris	kr.	3.695.000
Grundskyld	kr.	11.366	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Renovation	kr.	6.551	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Rottebekæmpelse	kr.	32	I alt	kr.	3.726.696
Grundejerforening uden Yousee	kr.	2.400			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	32.776			

**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/nettoyldelse 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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.619 md. / 235.433 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.887 md. / 190.644 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 3,5 %, 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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Kløverbo 1, 2665 Vallensbæk Strand  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 135-0589  
Ejerudgift/md.: kr. 2.731

Dato: 26.02.2026

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:

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Nøddeboparken  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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