



REAL

Vejlegårdsparken 12, 1. 15, 2665 Vallensbæk Strand

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	86
Kontant	2.795.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.880		
Byggeår	1966	Energimærke	D

Sagsnr. **135-0608**

RealMæglerne Vallensbæk ApS

Bækkeskovvej 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: Vejlegårdsparken 12, 1. 15, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 135-0608
Ejerudgift/md.: kr. 3.880

Dato: 24.05.2026



Pæn og indflytningsklar lejlighed med stor altan med skydedøre

Lejligheden er godt og centralt placeret i Vallensbæk Strand og i gå-afstand til Pure Gym, samt de spændende forretninger, indkøb og spisesteder på Stationstorvet. Hermed er du også i gå-afstand til S-tog, som bringer dig til Københavns Centrum på ca. 20 min. Her er desuden gode busforbindelser, og derudover er man tæt på til- og frakørselsveje på motorvejsnettet. Som prikken over i'et er man tæt på Vallensbæk Strandpark og Lystbådehavnen.

Ejerforeningen Vejlegårdsparken byder på mange gode faciliteter. Her får du skønne grønne arealer, legepladser, gode parkeringsforhold og mulighed for husdyrhold. Det er en særdeles velfungerende ejerforening.

Lejligheden er lys og byder på en rummelig fordelingsentré. Stor stue med god plads til både spisebord og sofa afdeling. Stuen har et dejligt lysindfald fra det store vinduesparti, i hele rummets bredde. Fra stuen kommer du også ud til lejlighedens altan. Flot køkken med lyse elementer og med god plads samt fine hårde hvidevarer. Herudover indeholder lejligheden to værelser, der kan fordeles efter behov. Stort badeværelse med pæne fliser og separat bruseniche..

Fleksibel overtagelse

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: Vejlegårdsparken 12, 1. 15, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 135-0608
Ejerudgift/md.: kr. 3.880

Dato: 24.05.2026



Badeværelse



Køkken



Værelse



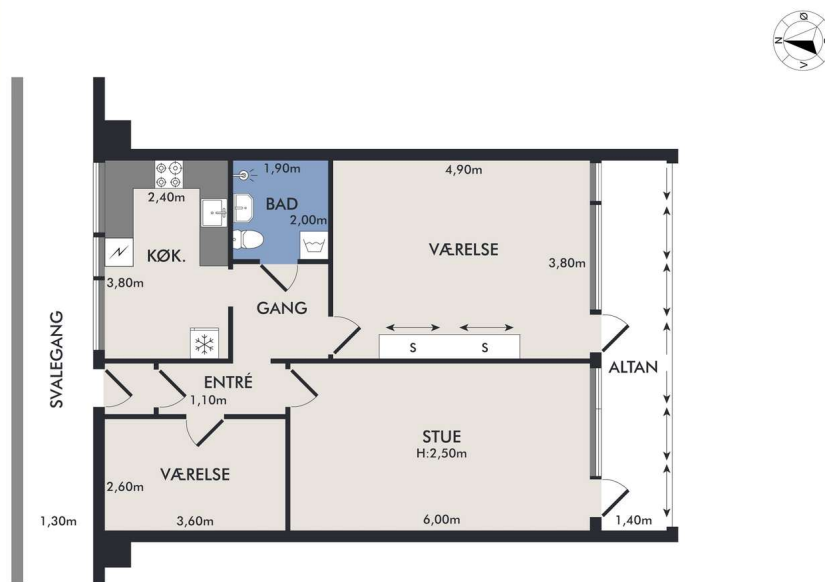
Stue



Adresse: Vejlegårdsparken 12, 1. 15, 2665 Vallensbæk Strand
 Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 135-0608
 Ejerudgift/md.: kr. 3.880

Dato: 24.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Vejlegårdsparken 12, 1. 15, 2665 Vallensbæk Strand
 Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 135-0608
 Ejerudgift/md.: kr. 3.880

Dato: 24.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Vallensbæk
Matr.nr.:	3an Vallensbæk By, Vallensbæk m.fl.
BFE-nr.:	229213
Ejerl. Nr.:	373
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1966

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.148.000
Grundværdi:	1.545.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.718.400
Grundlag for grundskyld:	1.236.000

Arealer**

Tinglyst areal:	78 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	m ²
Heraf andre arealer	78 m ²
BBR-boligareal:	86 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* 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:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Ovn, Kogeplade, Køleskab, Vaskemaskine, Skabe i soveværelse, Væglamper - se sælgeroplysningskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Vejlegårdsparken 12, 1. 15, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 135-0608
Ejerudgift/md.: kr. 3.880

Dato: 24.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024/2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.: 11.040 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

A'conto varme pr. måned 920,00 kr. - Årligt 11040,00
A'conto vand pr. måned 720,00 kr. - Årligt 8640,00

Vand: Ingen vandforsyning
Kloak: Intet afløb

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Vejlegårdsparken 12, 1. 15, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 135-0608
Ejerudgift/md.: kr. 3.880

Dato: 24.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.764	Kontantpris	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	10.630	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Fællesudgifter	kr.	27.168	I alt	kr.	2.813.650
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	46.561			

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.368 md. / 184.421 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.315 md. / 147.778 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: Vejlegårdsparken 12, 1. 15, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 135-0608
Ejerudgift/md.: kr. 3.880

Dato: 24.05.2026

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. 30: hovedstol kr. 1.387.000
Nr. 31: hovedstol kr. 380.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 1480 / 1000000

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Depotrum

Fællesfaciliteter

Elevator, legeplads, parkeringsplads

Servitutter

- Nr. 1: 14.11.2019 - Dokument om ekspropriation
- Nr. 2: 25.10.1954 - Dok om medlemsskab af Vallensbæk Strands Vandværk, m. deraf flg. forpligtelser, vedr 18OP
- Nr. 3: 26.10.1956 - Dok om rørledning og grøft mv
- Nr. 4: 09.10.1962 - Dok om vejanlæg og omkostninger herved m.m. på 7a.
- Nr. 5: 28.03.1963 - Dok om godgørelse af omk. ved anlæg af Vejlesvinget m.m. til 3U.
- Nr. 6: 11.08.1964 - Byplanvedtægt nr 7
- Nr. 7: 10.05.1965 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 8: 06.12.1967 - Dok om varme- og varmtvandsforsyning. Respekterer lån i offentlige midler
- Nr. 9: 02.10.1968 - Dok om pligt til fællesskab m h t varme og varmtvandsforsyning. Respekterer lån i offentlige midler.
- Nr. 10: 22.11.1968 - Dok om udlægning af et areal 5.875 Kvm til vej m.m.
- Nr. 11: 31.05.1969 - Dok om kabler og transformerstation mv, ej til hinder for prioritering AKT 10_A/E_226

- Nr. 12: 05.11.1970 - Dok om medlemsskab af Vejlegårdens Fjernvarmecentral A.m.b.A.
- Nr. 13: 13.12.1974 - Dok om helhedsbehandling i.h.t. byggelovgivningen. byrder og hæftelser
- Nr. 14: 12.01.1977 - Dok om byggelinier mv, Kalke BG661
- Nr. 15: 26.10.1979 - Vedtægter for ejerlejlighedsforeningen Vejlegårdsparken m.v. med senere ændringer. Respekterer byrder til det offentlige. hæftelser
- Nr. 16: 21.10.1985 - Lokalplan nr 33
- Nr. 17: 16.12.1985 - Dok om afstøbningsvold beplantning vedligeholdelse m v
- Nr. 18: 17.01.1986 - Dok om evt ændringer af støjvold uden udgift for motorvejsanlægget
- Nr. 19: 23.08.1989 - Vedtægter for ejerforeningen Vejlegårdsparken pantegæld
- Nr. 20: 11.10.1995 - Vedtægter for ejerforeningen Vejlegårdsparken
- Nr. 21: 03.02.2000 - Tillæg til vedtægter
- Nr. 22: 09.07.2001 - Tillæg til vedtægter. Till lyst pantstiftende hæftelser
- Nr. 23: 05.11.2001 - Tillæg til vedtægter
- Nr. 24: 19.04.2004 - Tillæg til vedtægter (akt nr. AÆ 226)
- Nr. 25: 20.08.2004 - Tillæg til vedtægter hæftelser
- Nr. 26: 30.11.2006 - Deklaration vedr. byggelinier for landevej 528 - Vallensbæk Torvevej. Påtaleberettiget Københavns Amt
- Nr. 27: 31.08.2007 - Ændringer i vedtægter for Ejerforeningen Vejlegårdsparken. hæftelser
- Nr. 28: 12.08.2009 - Ændring i vedtægter for "Ejerlejlighedsforeningen Vejlegårdsparken" hæftelser

Planer

Kommuneplan 3-B104 - Vejlegårdsparken
Lokalplan 68 - Skiltelokalplan
Lokalplan 7 - Vejlegårdsparken

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