



REAL

Vallensbæk Stationstov 54C, 4. tv., 2665 Vallensbæk Strand

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	109
Kontantpris	4.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.754		
Byggeår	2017	Energimærke	A2010

Sagsnr. **113-3087**

RealMæglerne Amager ApS

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. 32572211 / www.realmaeglerne.dk/113

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: Vallensbæk Stationstov 54C, 4. tv., 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 113-3087
Ejerudgift/md.: kr. 3.754

Dato: 26.11.2025



Beskrivelse:

FANTASTISK PENTHOUSE I DET ATTRAKTIVE TORVEHUSET

Du har nu en særdeles unik mulighed for at bo så centralt, at du roligt kan give bilnøglerne ferie. På Vallensbæk Stationstov - nærmere bestemt det attraktive Torvehuset - er du nemlig beliggende i hjertet af byen med alt hvad dagligdagen begærer nærmest lige foran din dør.

Læs mere på næste side...

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: Dilsad Sahin



Adresse: Vallensbæk Stationstov 54C, 4. tv., 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 113-3087
Ejerudgift/md.: kr. 3.754

Dato: 26.11.2025

Når du løber tør for vaskemiddel en søndag aften skal du ikke længere ærgre dig. Superbrugsen, Rema1000 og Netto ligger nemlig lige rundt om hjørnet. Ja faktisk lejer Netto deres lokaler af netop denne ejerforening. Ligeledes finder du et bredt udvalg af restauranter, butikker og fitnesscentre (Sats og Fitness World) kun få meter fra ejendommen. Skal fødderne dyppes kan du på få minutter cykle til Vallensbæk Strand og det utroligt hyggelige område ved Vallensbæk Havn. Ruten til København er lige til: S-toget ligger lige rundt om hjørnet og bringer dig til Nørreport på ca. 20 min.

Med andre ord er det særdeles belejligt at bo i Torvehuset.

Lejligheden du i dag skal se byder på 2 rummelige soveværelser og en stor stue i forlængelse af køkken og en fantastisk spise-stue. Den åbne forbindelse i opholdsrummet skaber en helt særlig atmosfære, der er indbydende og lægger op til hyggeligt samvær med gæster og familie. Ligeledes er det også praktisk, at man har flere miljøer i samme rum. Køkkenet er lækkert, minimalistisk og praktisk med rigtig gode opbevaringsmuligheder samt en køkkenø med siddeplads til at byde gæster velkommen til en kop kaffe. Materialet er leveret fra HTH og her er bl.a. indbyggede hvidevarer, stikkontakter i væggene og masser af bordplads. Selvfølgelig byder køkkenet også på indbygget opvaskemaskine og køle-/fryseskab.

Lejlighedens badeværelse er stort med vaskesøjle, væghængt toilet, rummeligt bruserum samt masser af bordplads og et kæmpe spejl - altså er der plads til morgentrafikken, når familien skal gøre sig klar.

En af de unikke egenskaber ved lejlighedens planløsning er, at du både fra stuen og det store soveværelse kan træde ud til lejlighedens helt egen altanterrasse, der peger stik vest og derfor giver sol fra formiddag til solnedgang. Herude finder du også lejlighedens helt eget skur. Fra altanterrassen har du direkte udsigt til blå himmel og sågar udsigt til Vallensbæk Havn samt det smukke Øresund.

Lejligheden er udstyret med gulvvarme over det hele samt et moderne ventilationssystem, som konstant sender frisk luft ind i alle lejlighedens rum. Har du fx pollenallergi eller er du følsom over for husstøvmider er det særligt denne bolig, der er god for dig.

Ejendommen er bygget i 2017 og opvarmes med fjernvarme. Der er elevator i ejendommen og dørtelefon. Hoveddøren til bygningen handicapvenlig med elektrisk døråbning. Alle beboere kan for kun 500 kr./mdr. leje ubegrænset p-licens i Stationstovets p-kælder - så slipper du også for at skrabe sne af forruden. Fik vi nævnt at der findes ladestandere?

Torvehuset har en utrolig stærk økonomi med millioner på kistebunden til uforudsete udgifter. Til det kan nævnes, at foreningen p.t. arbejder på top moderne dørtelefoner med kameraløsning og adgang med chip - udgiften betales af foreningen.

Velkommen til et af Vallensbæks mest ikoniske ejendomme. Velkommen til Torvehuset.

Går du i salgstanker, er du meget velkommen til at kontakte os for en aftale om en uforpligtende salgsvurdering.

Adresse: Vallensbæk Stationstov 54C, 4. tv., 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 113-3087
Ejerudgift/md.: kr. 3.754

Dato: 26.11.2025



Stue



Udsigt



Udsigt



Ejendommen



Køkken



Køkken

Adresse: Vallensbæk Stationstov 54C, 4. tv., 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 113-3087
Ejerudgift/md.: kr. 3.754

Dato: 26.11.2025



Køkken



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

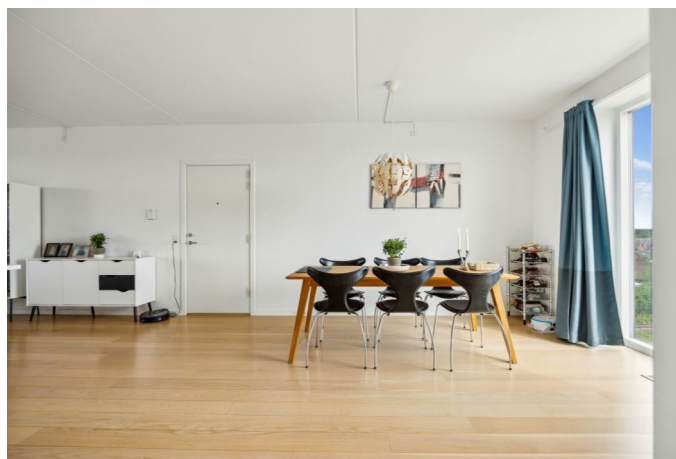
Adresse: Vallensbæk Stationstov 54C, 4. tv., 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 113-3087
Ejerudgift/md.: kr. 3.754

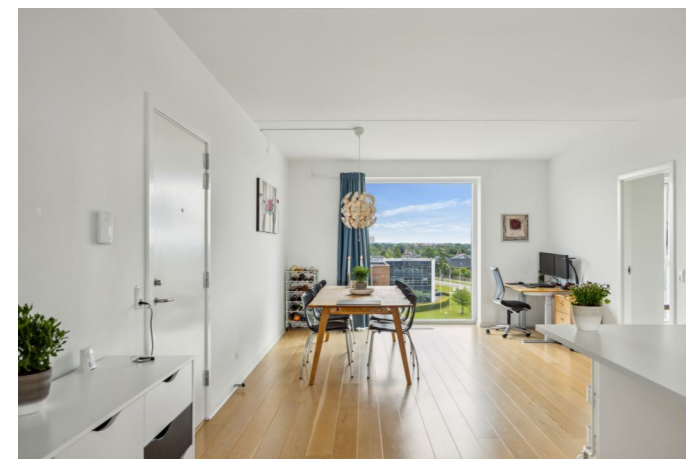
Dato: 26.11.2025



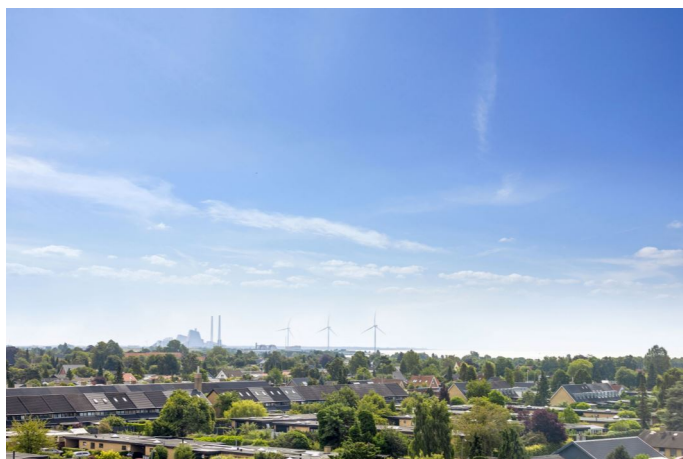
Køkken



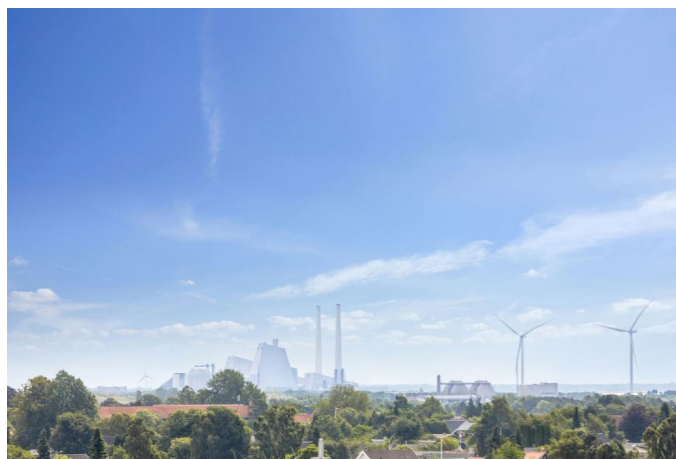
Stue



Stue



Udsigt



Udsigt



Badeværelse

Adresse: Vallensbæk Stationstov 54C, 4. tv., 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 113-3087
Ejerudgift/md.: kr. 3.754

Dato: 26.11.2025



Badeværelse



Ejendommen



Udsigt



Ejendommen



Ejendommen



Parkeringsplads

Adresse: Vallensbæk Stationstov 54C, 4. tv., 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 113-3087
Ejerudgift/md.: kr. 3.754

Dato: 26.11.2025



Ejendommen



Udsigt



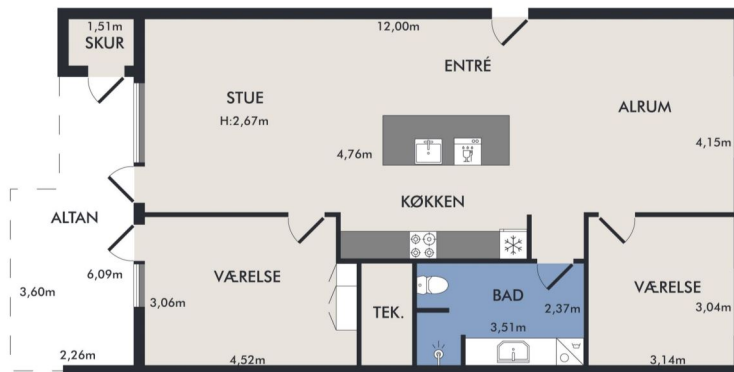
Ejendommen

Adresse: Vallensbæk Stationstov 54C, 4. tv., 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.495.000

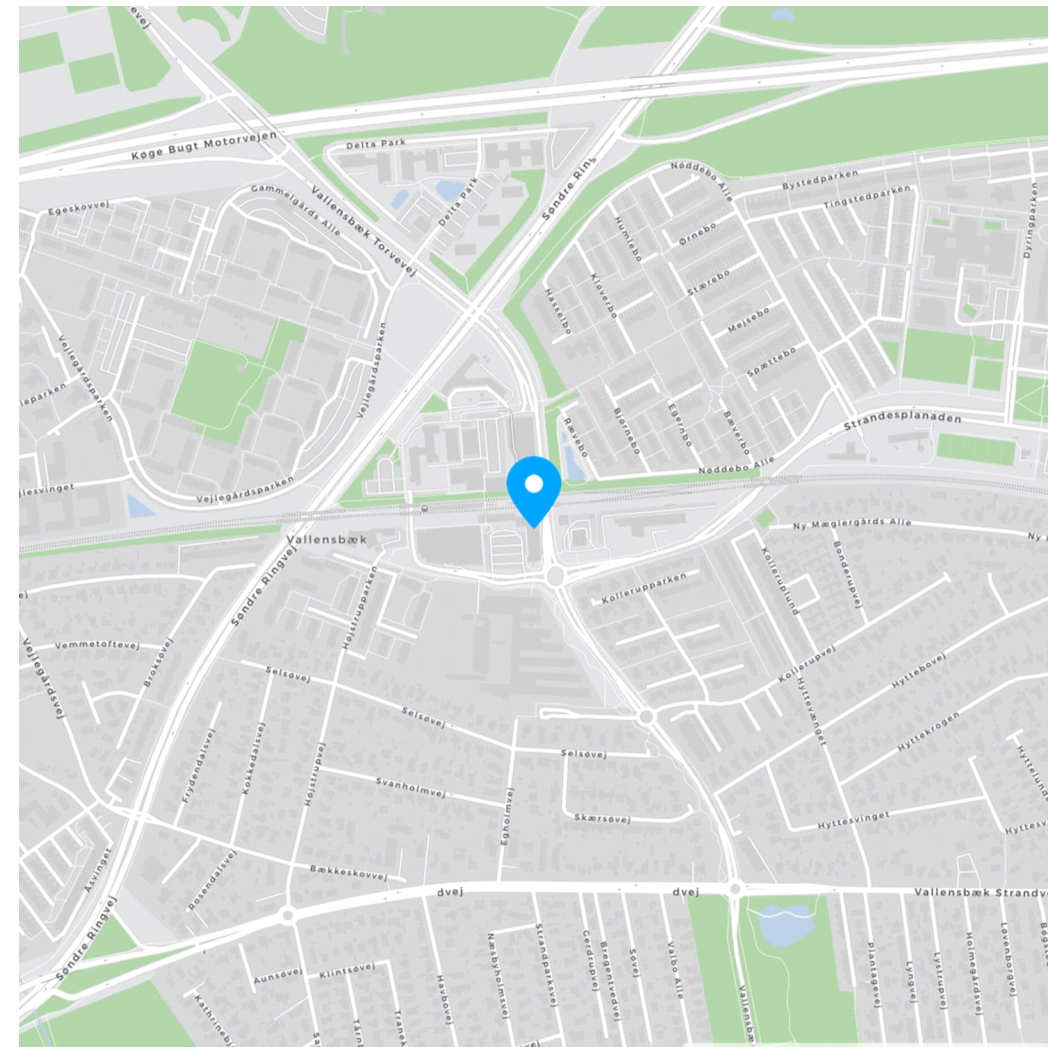
Sagsnr.: 113-3087
Ejerudgift/md.: kr. 3.754

Dato: 26.11.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Vallensbæk Stationstov 54C, 4. tv., 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 113-3087
Ejerudgift/md.: kr. 3.754

Dato: 26.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vallensbæk
Matr.nr.: 102 b Vallensbæk By, Vallensbæk
BFE-nr.: 424587
Ejl.nr.: 36
Zonestatus: Byzone
Vand: Offentlig
Vej: Øvrige (privat/almen/udlagt privat fælle
Kloak: Offentlig
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.079.000 kr.
Grundværdi: 1.436.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.463.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.148.800 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Opvaskemaskine - Siemens
Vaskemaskine - Siemens
Tørretumbler - Siemens
Køle-/Fryseskab - Siemens
Kogeplade - Siemens
Ovn - Siemens
Emhætte - Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 99 m²
- heraf boligareal: 97 m²
- heraf areal til andet: 2 m²

BBR-boligareal: 109 m²

Evt. øvrige arealer:
Øvrige arealer: 24 m²
- Enhedens andel i fælles
adgangsareal: 12 m²
- Areal af åben

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er tinglyst følgende servitutter på ejendommen:

Nr. 1 lyst d. 17.07.2001 - Dok om ledninger mv.
Nr. 2 lyst d. 06.09.2001 - Skøde lyst servitutstiftende
Nr. 3 lyst d. 07.03.2003 - Dok om rådighedsindskrænkning mv.
Nr. 4 lyst d. 13.11.2017 - Levering af fjernvarme
Nr. 5 lyst d. 16.02.2018 - Vedtægter for Ejerforeningen Torvehuset
Nr. 8 lyst d. 22.06.2018 - Vedtægter for Vandlauget på Centervej
Nr. 10 lyst d. 22.05.2018 - Vedtægter for Grundejerforeningen Centervej

Planer

Lokalplan 92 & Kommuneplan 2024-2036
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Adresse: Vallensbæk Stationstov 54C, 4. tv., 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 113-3087
Ejerudgift/md.: kr. 3.754

Dato: 26.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til forsikringspolice for foreningen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 7.046 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke A2010.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen 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.

Drikkevandsinteresser

Køber er gjort særskilt opmærksom på, at ejendommen ifølge ejendomsdatarapporten er beliggende i et område med drikkevandsinteresser. Forholdet er sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende.

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Køber er gjort særskilt opmærksom på, at ejendommen ifølge ejendomsdatarapporten er beliggende i et et følsomt indvindingsområde. Forholdet er sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende.



Adresse: Vallensbæk Stationstov 54C, 4. tv., 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 113-3087
Ejerudgift/md.: kr. 3.754

Dato: 26.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.562	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	9.880	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Ejerforening	kr.	22.572	Ejerskiftegebyr	kr.	2.750
Rottebekæmpelse	kr.	34	I alt	kr.	4.526.600
			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		45.048			

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.675 md./ 284.103 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.177 md./ 230.124 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 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: 25.11.2025
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: Vallensbæk Stationstov 54C, 4. tv., 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 113-3087
Ejerudgift/md.: kr. 3.754

Dato: 26.11.2025

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:

Der foreligger ingen 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
Realkredit Danmark/F5T FlexLån®	Kontantlån	1.832.042	1.828.559	1.830.864	DKK	-0,15	51.679	25,25	6,44			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Centervej

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 2.000 i form af Anden hæftelse - Grundejerforeningen Centervej

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 99/5061

Adm. fordelingstal: 99,00/5.061,00

Sikkerhed til e/f: 23.000 kr.

I form af: Anden hæftelse - Ejerforeningen Torvehuset

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

P-kælder - Parkeringsselskab som hedder Oparko og for at oprette profil skal man på <https://oparko.com/da/>

Fælles terrasse

Aflåst cykelskur på terræn

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 Amager - vi sætter pris på Amager

RealMæglerne Amager er en del af en landsdækkende ejendomsmæglerkæde og vi er uafhængige af banker. Med beliggenhed centralt på Sundbyerne og i Kastrup, dækker vi hele Amager effektivt, når boligen skal sælges.

Vi tilbyder via vores 2 butikker på Amager salg og vurdering af alle typer ejendomme hvad end det er villa, andelsbolig, ejerlejlighed, rækkehus, villalejlighed eller fritidsbolig.