

Vejlegårdsparken 2, 4. 41, 2665 Vallensbæk Strand

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m²	**39**
Kontant	**1.595.000**	Værelser	**1**
Ejerudgift	**1.952**		
Byggeår	**1966**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **135-0623**

RealMæglerne Vallensbæk ApS
Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand / Tlf. +45 72137200 / www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

RealMæglerne Vallensbæk ApS
CVR-nr. 34456674
Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand
Tlf. +4572137200 / vallensbaek@mailreal.dk
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: Vejlegårdsparken 2, 4. 41, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 135-0623
Ejerudgift/md.: kr. 1.952

Dato: 26.10.2026



HERLIG UDSIGT OG STOR ALTAN MED SKYDEVINDUER

5 GODE GRUNDE TIL AT KØBE DENNE LEJLIGHED:

- ELEVATOR
- GOD UDSIGT
- SKØNT LYSINDFALD
- ALTAN MED SKYDEVINDUER
- PÆNT KØKKEN OG BAD

Den helt rigtige lejlighed til dig, der ønsker en lys lejlighed med udsigt og lys.

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. Bedre bliver det ikke.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vallensbæk ApS
CVR-nr. 34456674
Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand
Tlf. +4572137200 / vallensbaek@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

Adresse: Vejlegårdsparken 2, 4. 41, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 135-0623
Ejerudgift/md.: kr. 1.952

Dato: 26.10.2026



Værelse



Værelse



Badeværelse

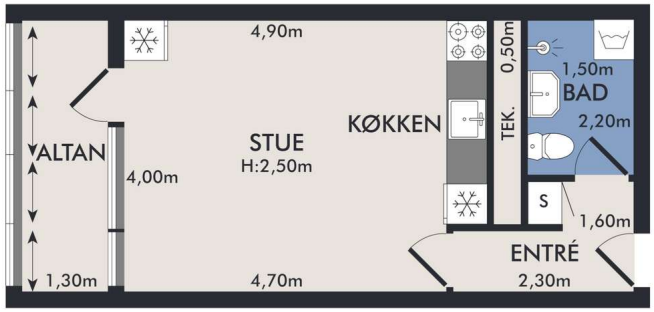
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vallensbæk ApS
CVR-nr. 34456674
Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand
Tlf. +4572137200 / vallensbaek@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

Adresse: Vejlegårdsparken 2, 4. 41, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 135-0623
Ejerudgift/md.: kr. 1.952

Dato: 26.10.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vallensbæk ApS
CVR-nr. 34456674
Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand
Tlf. +4572137200 / vallensbaek@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

Adresse: Vejlegårdsparken 2, 4. 41, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 135-0623
Ejerudgift/md.: kr. 1.952

Dato: 26.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Vallensbæk
Matr.nr.:	3an Vallensbæk By, Vallensbæk m.fl.
BFE-nr.:	229182
Ejerl. Nr.:	345
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1966

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.032.000
Grundværdi:	695.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	825.600
Grundlag for grundskyld:	556.000

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	30 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	m^2
- Heraf andre tinglyste arealer	30 m^2
BBR-boligareal:	39 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):

Afv. sælgeroplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vallensbæk ApS
CVR-nr. 34456674
Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand
Tlf. +4572137200 / vallensbaek@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

Adresse: Vejlegårdsparken 2, 4. 41, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 135-0623
Ejerudgift/md.: kr. 1.952

Dato: 26.10.2026

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: Afv. Ejerlejlighedsskema

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 12.240 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

A'conto varme pr. måned kr. 1.020,00 - Årligt kr. 12.240,00
A'conto vand pr. måned kr. 790,00 - Årligt kr. 9.480,00

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 salgsopstillingens 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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vallensbæk ApS
CVR-nr. 34456674
Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand
Tlf. +4572137200 / vallensbaek@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

Adresse: Vejlegårdsparken 2, 4. 41, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 135-0623
Ejerudgift/md.: kr. 1.952

Dato: 26.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.211
Grundskyld	kr.	4.782
Fællesudgifter	kr.	10.644
Rottebekæmpelse	kr.	7
Antennebidrag	kr.	3.780
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.423

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.595.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
I alt	kr.	1.606.450

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Vejlegårdsparken 2, 4. 41, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 135-0623
Ejerudgift/md.: kr. 1.952

Dato: 26.10.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 29: hovedstol kr. 525.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: Ejerlejlighedsforeningen Vejlegårdsparken
Eksisterende sikkerhed: Kr. 36.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 580 / 1000000
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret
Depotrum

Fællesfaciliteter
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_AÆ_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: 30.11.2006 - Deklaration vedr. byggelinier for landevej 528 - Vallensbæk Torvevej. Påtaleberettiget Københavns Amt
- Nr. 26: 31.08.2007 - Ændringer i vedtægter for Ejerforeningen Vejlegårdsparken. hæftelser
- Nr. 27: 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