



REAL

## Vejlegårdsparken 2, 4. 41, 2665 Vallensbæk Strand

|            |                      |                      |           |
|------------|----------------------|----------------------|-----------|
| Ejd. type  | <b>Ejerlejlighed</b> | Bolig m <sup>2</sup> | <b>39</b> |
| Kontant    | <b>1.645.000</b>     | Værelser             | <b>1</b>  |
| Ejerudgift | <b>1.952</b>         |                      |           |
| Byggeår    | <b>1966</b>          | Energimærke          | <b>C</b>  |

Sagsnr. **135-0623**

**RealMæglerne Vallensbæk ApS**

Bækkeskovvej 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: Vejlegårdsparken 2, 4. 41, 2665 Vallensbæk Strand  
Kontantpris: kr. 1.645.000

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

Dato: 07.08.2026



## 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

Adresse: Vejlegårdsparken 2, 4. 41, 2665 Vallensbæk Strand  
Kontantpris: kr. 1.645.000

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

Dato: 07.08.2026



Værelse



Værelse

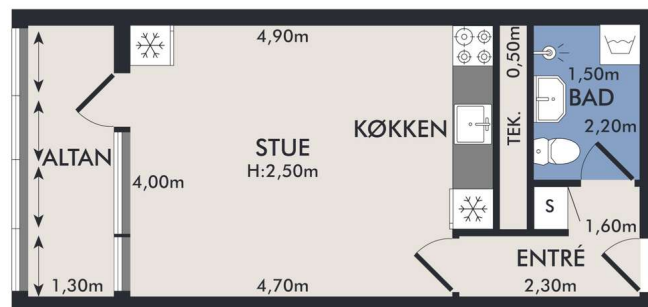


Badeværelse

Adresse: Vejlegårdsparken 2, 4. 41, 2665 Vallensbæk Strand  
Kontantpris: kr. 1.645.000

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

Dato: 07.08.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Vejlegårdsparken 2, 4. 41, 2665 Vallensbæk Strand  
Kontantpris: kr. 1.645.000

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

Dato: 07.08.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: 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<sup>2</sup>  
- Heraf tinglyst boligareal m<sup>2</sup>  
- Heraf andre tinglyste arealer 30 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 39 m<sup>2</sup>

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



Adresse: Vejlegårdsparken 2, 4. 41, 2665 Vallensbæk Strand  
Kontantpris: kr. 1.645.000

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

Dato: 07.08.2026

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

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 ef-  
terreguleret 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 ejen-  
domsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af  
ovenstående, vedr. den foreløbige beskatning i 2024/2025.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.240 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære 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



Adresse: Vejlegårdsparken 2, 4. 41, 2665 Vallensbæk Strand  
Kontantpris: kr. 1.645.000

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

Dato: 07.08.2026

| Ejerudgift 1. år:      |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb         |     |           |
|------------------------|-----|--------|------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat      | kr. | 4.211  | Kontantpris                  | kr. | 1.645.000 |
| Grundskyld             | kr. | 4.782  | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 11.750    |
| Fællesudgifter         | kr. | 10.644 | I alt                        | kr. | 1.656.750 |
| Rottebekæmpelse        | kr. | 7      |                              |     |           |
| Antennebidrag          | kr. | 3.780  |                              |     |           |
| Ejerudgift i alt 1. år |     | kr.    | 23.423                       |     |           |

**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 2, 4. 41, 2665 Vallensbæk Strand  
Kontantpris: kr. 1.645.000

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

Dato: 07.08.2026

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. 29: hovedstol kr. 525.000

**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 180P

- 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. Respekter

rer 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<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