



REAL

Gammelgårds Alle 17, 1. 14., 2665 Vallensbæk Strand

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	88
Kontant	2.750.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.907		
Byggeår	1966	Energimærke	D + +

Sagsnr. **135-0560**

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: Gammelgårds Alle 17, 1. 14, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 135-0560
Ejerudgift/md.: kr. 3.907

Dato: 20.05.2026



Pæn og indflytningsklar 3 værelses ejerlejlighed med altan (med skydedøre)

8 GODE GRUNDE TIL AT KØBE DENNE FINE LEJLIGHED:

- * Elevator
- * Meget lys lejlighed
- * Nyere vinduer
- * Nyere altandøre
- * Altan med skydedøre (lukket altan)
- * Pæne gulve
- * Nydeligt køkken med godt bord- og skabsplads
- * Stort badeværelse med separat bruseniche

- * Der medfølger naturligvis brugsret til kælderrum

DENNE LEJLIGHED SKAL SES !!!!

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: Gammelgårds Alle 17, 1. 14, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 135-0560
Ejerudgift/md.: kr. 3.907

Dato: 20.05.2026



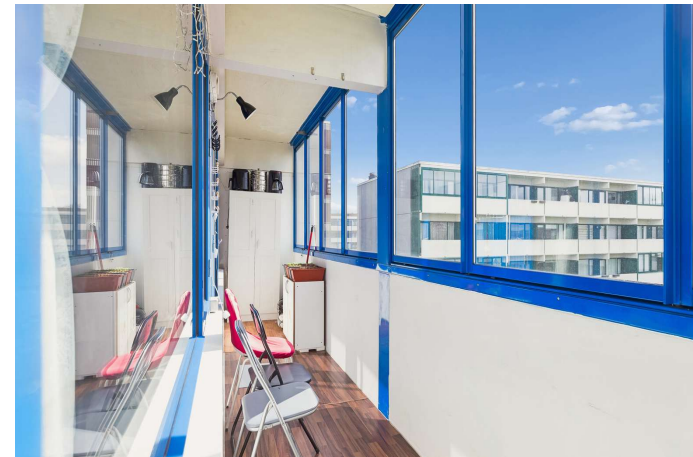
Værelse



Badeværelse



Stue



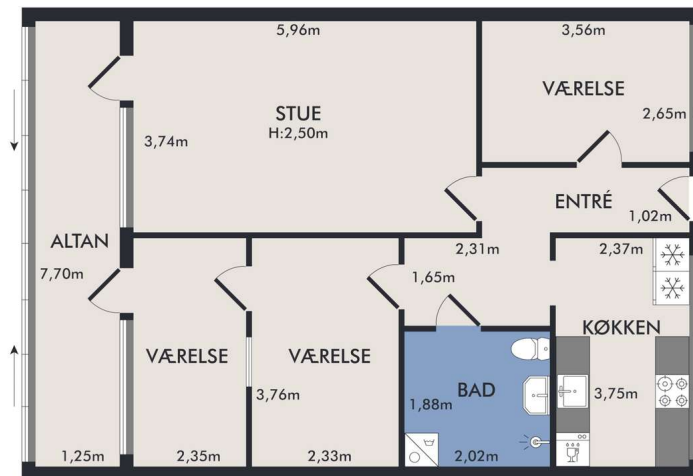
Altan



Adresse: Gammelgårds Alle 17, 1. 14, 2665 Vallensbæk Strand
 Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 135-0560
 Ejerudgift/md.: kr. 3.907

Dato: 20.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Gammelgårds Alle 17, 1. 14, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 135-0560
Ejerudgift/md.: kr. 3.907

Dato: 20.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Vallensbæk
Matr.nr.: 3an Vallensbæk By, Vallensbæk m.fl.
BFE-nr.: 228271
Ejerl. Nr.: 144
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1966

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.141.000
Grundværdi: 1.537.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.712.800
Grundlag for grundskyld: 1.229.600

Arealer**

Tinglyst areal: 78 m²
Heraf tinglyst boligareal: 78 m²
BBR-boligareal: 88 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendom-
men, 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):

De i lejligheden eksisterende hårde hvidevarer medfølger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Gammelgårds Alle 17, 1. 14, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 135-0560
Ejerudgift/md.: kr. 3.907

Dato: 20.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector Forsikring

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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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.

Udlejning er tilladt. Der henvises til vedtægternes § 5 og 15, samt foreningens husorden § 13.

Der må ikke holdes husdyr uden registrering af disse, jf. § 3 i husordenen for ejerforeningen.

Registreringsblanket om husdyrhold kan rekvireres på ejendomskontoret.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.760 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

A'conto varme pr. måned 980,00 kr. - årligt a'conto 11.760,00 kr.

A'conto vand pr. måned 1.530,00 kr. - årligt a'conto 18.360,00 kr.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Fælleskloakeret: spildevand

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 salgsoptillingens 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 + D



Adresse: Gammelgårds Alle 17, 1. 14, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 135-0560
Ejerudgift/md.: kr. 3.907

Dato: 20.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.735	Kontantpris	kr.	2.750.000
Grundskyld	kr.	10.575	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.350
Fællesudgifter	kr.	27.540	I alt	kr.	2.768.350
Rottebekæmpelse - anslået	kr.	40	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	46.890			

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 15.107 md. / 181.285 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.106 md. / 145.270 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: Gammelgårds Alle 17, 1. 14, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 135-0560
Ejerudgift/md.: kr. 3.907

Dato: 20.05.2026

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. 1.632.000
Nr. 31: hovedstol kr. 155.000
Nr. 32: hovedstol kr. 40.417

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 1500 / 997001

Tinglyst: 1500 / 1000000

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Depotrum

Fællesfaciliteter

Parkering, legeplads

Servitutter

- Nr. 1: 20.05.2026 -
- Nr. 2: 20.05.2026 -
- Nr. 3: 20.05.2026 -
- Nr. 4: 20.05.2026 -
- Nr. 5: 20.05.2026 -
- Nr. 6: 20.05.2026 -
- Nr. 7: 20.05.2026 -
- Nr. 8: 20.05.2026 -
- Nr. 9: 20.05.2026 -
- Nr. 10: 20.05.2026 -
- Nr. 11: 20.05.2026 -
- Nr. 12: 20.05.2026 -
- Nr. 13: 20.05.2026 -
- Nr. 14: 20.05.2026 -
- Nr. 15: 20.05.2026 -

- Nr. 16: 20.05.2026 -
- Nr. 17: 20.05.2026 -
- Nr. 18: 20.05.2026 -
- Nr. 19: 20.05.2026 -
- Nr. 20: 20.05.2026 -
- Nr. 21: 20.05.2026 -
- Nr. 22: 20.05.2026 -
- Nr. 23: 20.05.2026 -
- Nr. 24: 20.05.2026 -
- Nr. 25: 20.05.2026 -
- Nr. 26: 20.05.2026 -
- Nr. 27: 20.05.2026 -
- Nr. 28: 20.05.2026 -

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