



**REAL**

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

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>88</b>
Kontant	<b>2.750.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>3.912</b>		
Byggeår	<b>1966</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **135-0560**

**RealMæglerne Vallensbæk ApS**

Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand / Tlf. +45 72137200 / [www.realmæglerne.dk/vallensbaek](http://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. 3.912

Dato: 09.04.2026



### 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. 3.912

Dato: 09.04.2026



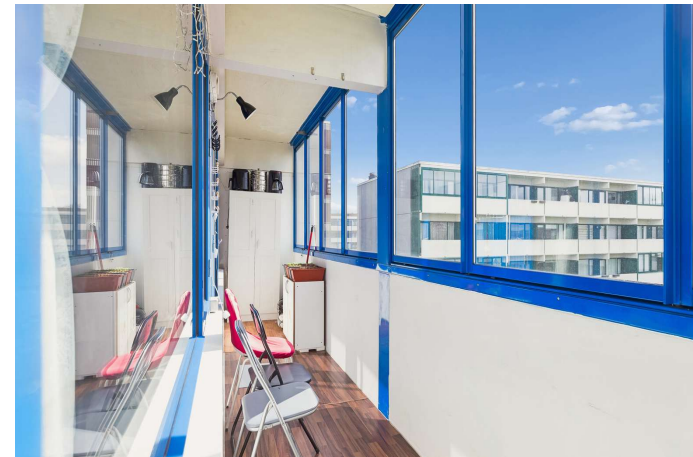
Værelse



Badeværelse



Stue



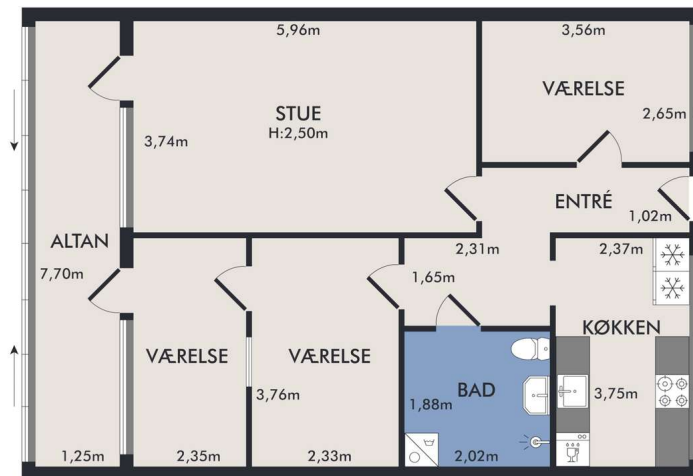
Altan



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

Sagsnr.: 135-0560  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.912

Dato: 09.04.2026



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. 3.912

Dato: 09.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Vallensbæk
Matr.nr.:	3an Vallensbæk By, Vallensbæk m.fl.
BFE-nr.:	228271
Ejerl. Nr.:	144
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Intet afløb
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1966

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	78 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	78 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	88 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.

**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

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

Sagsnr.: 135-0560  
Ejerudgift/md.: kr. 3.912

Dato: 09.04.2026

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.200 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

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.

Elinstillationsrapport: 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. 3.912

Dato: 09.04.2026

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 - anslået	kr.	27.600	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.	46.950			

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 15.055 md. / 180.657 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.064 md. / 144.764 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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. 3.912

Dato: 09.04.2026

#### 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.

#### Gæld udenfor købesummen:

#### Fordelingstal

Admin: 0 / 0

Tinglyst: 1500 / 1000000

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

#### Brugsret

Depotrum

#### Fællesfaciliteter

Parkering, legeplads

#### 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. bygge Lovgivningen. 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<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