



REAL

Vejlegårdsparken 60, 1. 12, 2665 Vallensbæk Strand

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	47
Kontant	1.745.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.311	Altan	Ja
Byggeår	1966	Energimærke	D

Sagsnr. **114-8255**

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS

Istedgade 87 / 1650 København V / Tlf. +45 72312200 / www.realmaeglerne.dk/vesterbro

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 60, 1. 12, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 114-8255
Ejerudgift/md.: kr. 2.311

Dato: 19.03.2026



Lys og indbydende 2-værelses lejlighed med sydvestvendt altan

På attraktiv beliggenhed i Vejlegårdsparken udbydes denne velindrettede 2-værelses ejerlejlighed på 1. sal. Boligen fremstår lys og indbydende med rolige farvetoner, lyse gulve og et behageligt lysindfald.

Stuen er rummelig og fungerer som boligens naturlige opholdsrum med plads til både spiseafdeling og sofaarrangement. De store vinduespartier sikrer et godt lys i dagtimerne og et fint kig over området. Herfra er der udgang til den sydvestvendte altan hvorfra eftermiddagssolen kan nydes

Køkkenet er funktionelt indrettet med hvide elementer samt god skabs- og bordplads og fremstår i pæn stand. Indretningen er praktisk og velegnet til hverdagen.

Soveværelset er regulært med plads til både seng og opbevaring. Planløsningen er veldisponeret og giver en naturlig sammenhæng mellem rummene. Badeværelset fremstår med separat bruseniche og et enkelt udtryk.

Ejendommen er opført i 1966 og ligger i et grønt og etableret boligområde med fællesarealer og parkeringsmuligheder ved ejendommen. Der er kort afstand til indkøb, offentlig transport, som kan tage dig fra Vallensbæk til Københavns hovedbanegård på 15 minutter, Vallensbæk Strand og grønne områder samt nem adgang til større vejforbindelser.

En veldisponeret bolig med altan og en attraktiv beliggenhed.

Kontakt os for yderligere information eller for at booke en fremvisning.

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.

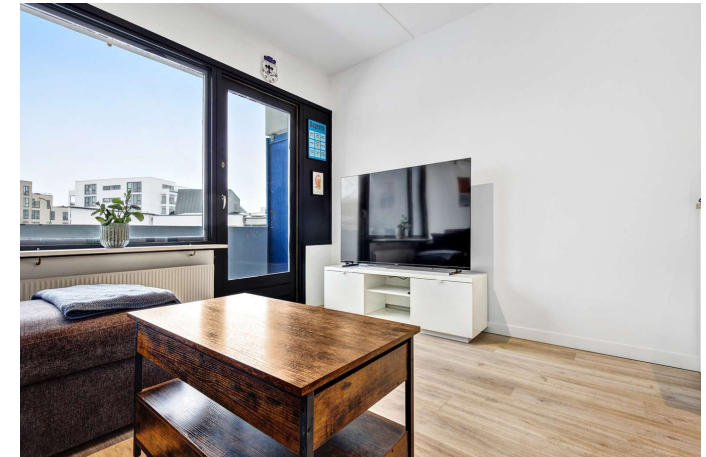
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Troels Døssing

Adresse: Vejlegårdsparken 60, 1. 12, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 114-8255
Ejerudgift/md.: kr. 2.311

Dato: 19.03.2026



Adresse: Vejlegårdsparken 60, 1. 12, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 114-8255
Ejerudgift/md.: kr. 2.311

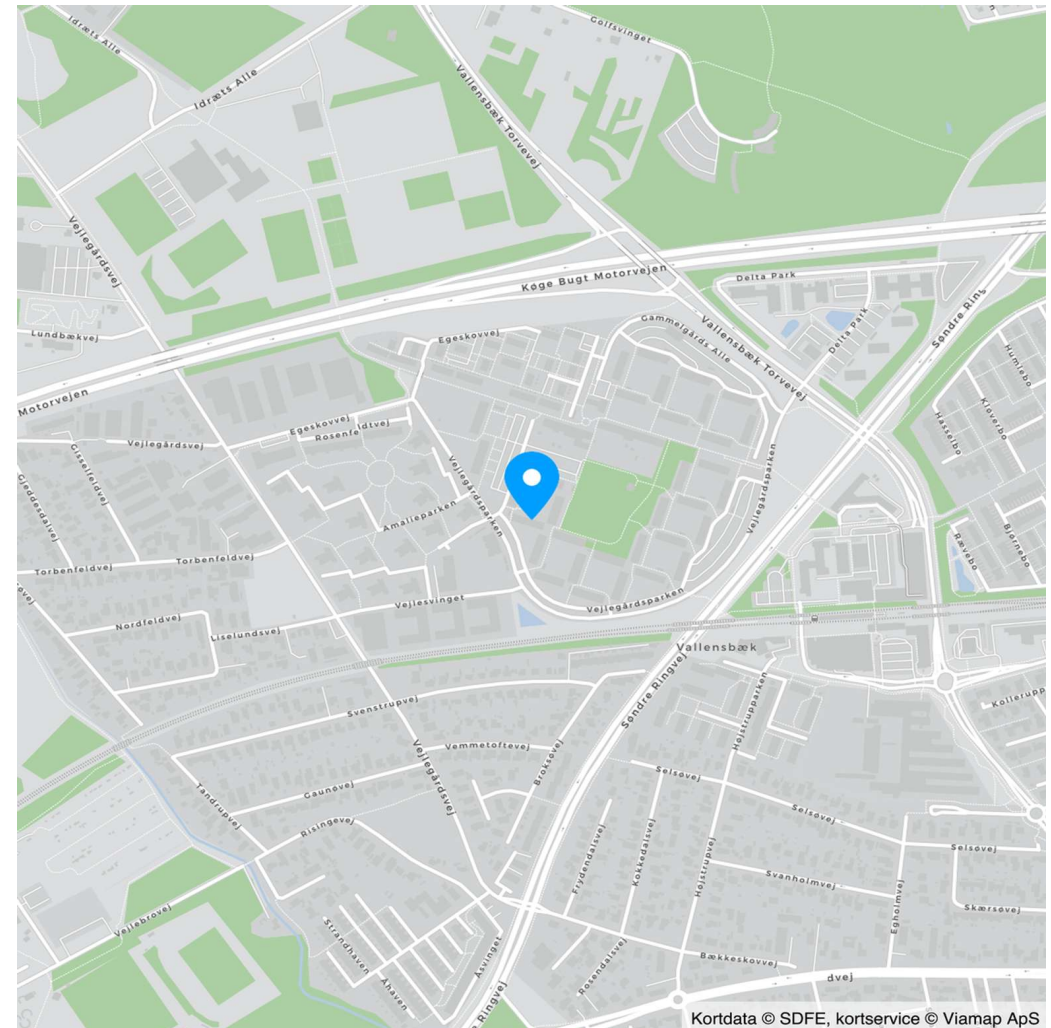
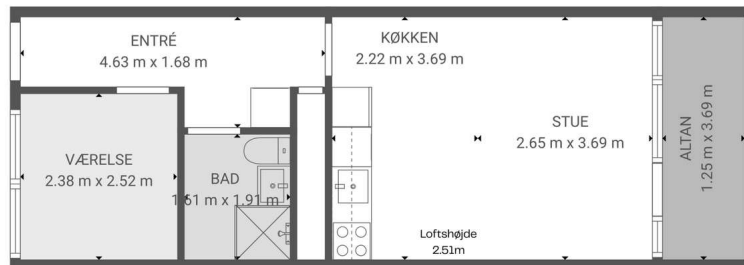
Dato: 19.03.2026



Adresse: Vejlegårdsparken 60, 1. 12, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 114-8255
Ejerudgift/md.: kr. 2.311

Dato: 19.03.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Vejlegårdsparken 60, 1. 12, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 114-8255
Ejerudgift/md.: kr. 2.311

Dato: 19.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Vallensbæk
Matr.nr.:	3an Vallensbæk By, Vallensbæk m.fl.
BFE-nr.:	223894
Ejerl. Nr.:	718
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1966

Arealer**

Tinglyst areal:	39 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	39 m ²
BBR-boligareal:	47 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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.178.000
Grundværdi:	805.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	942.400
Grundlag for grundskyld:	644.000

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Ovn, Kogeplade, Emhætte, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine

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 60, 1. 12, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 114-8255
Ejerudgift/md.: kr. 2.311

Dato: 19.03.2026

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: Der henvises til foreningens forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 1.117 Forbrug: 0 A conto

Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes.

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Spildevandsplan

Alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom. Der kan fra kommunen blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

Adresse: Vejlegårdsparken 60, 1. 12, 2665 Vallensbæk Strand
 Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 114-8255
 Ejerudgift/md.: kr. 2.311

Dato: 19.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.806	Kontantpris	kr.	1.745.000
Grundskyld	kr.	5.538	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.350
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	23	Ejerskiftegebyr	kr.	2.060
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	13.584	I alt	kr.	1.759.410
Antennebidrag	kr.	3.780	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.	27.732		

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.231 md. / 110.773 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.473 md. / 89.681 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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 **Forbehold:** Kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed.

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 60, 1. 12, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 114-8255
Ejerudgift/md.: kr. 2.311

Dato: 19.03.2026

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:

Ejerforening

Navn: E/F Vejlegårdsparken

Eksisterende sikkerhed: Kr. 36.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: 740 / 997101000

Tinglyst: 740 / 1000000

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Kælderrum og cykelkælder iflg. administrator

Servitutter

- Nr. 1: 14.11.2019 - Dokument om ekspropriation
- Nr. 2: 25.10.1954 - Dok om medlemskab 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_A/E_226
- Nr. 12: 05.11.1970 - Dok om medlemskab 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. A/E 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 07 - Vejlegårdsparken
- Lokalplan 33 - 2-etages boligbebyggelse og institutioner
- Lokalplan 68 - Skilteplan
- Lokalplan 82 - Institution i Amalieparken

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 Vesterbro

RealMæglerne på Vesterbro tilbyder via vores 9 butikker på Frederiksberg, Vesterbro, Østerbro, Nordhavn Amager, Tårnby, Valby & Kgs. Enghave et aktivt salgsarbejde på tværs af vores butikker. Det giver vores kunders ejendomme maksimal eksponering og optimale salgsmuligheder.

Vi sælger mere end 500 ejendomme om året til konkurrencedygtige salærer.