



REAL

Vejlegårdsparken 2, 3. 36, 2665 Vallensbæk Strand

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	88
Kontant	2.895.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.240		
Byggeår	1966	Energimærke	C

Sagsnr. **135-0640**

RealMæglerne Vallensbæk ApS

Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand / Tlf. +45 72137200 / 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, 3. 36, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 135-0640
Ejerudgift/md.: kr. 4.240

Dato: 23.10.2026



VIRKELIG FLOT 3 VÆRELSES LEJLIGHED MED ALTAN MED SKYDE-DØRE (ELEVATOR I EJENDOMMEN)

Værd at bemærke:

- Altan med skydedøre
- Elevator
- Nyt badeværelse fra 2026

Området omkring Vejlegårdsparken er meget efterspurgt og trygt for børn. Ejerforeningen byder på legepladser for de mindste og store grønne arealer hvor de større børn kan spille bold.

Lejligheden er godt og centralt placeret i Vallensbæk og i gåafstand til fitness, samt de spændende specialforretninger og restauranter på Stations-torvet. Hermed er du også i gåafstand til S-tog som bringer dig til Københavns Centrum på ca. 15 min. Her er desuden gode busforbindelser derudover er man tæt på til- og frakørselsveje på motorvejsnettet. Som prikken over i'et er man tæt på Vallensbæk Strandpark og Lystbådehavnen.

Ejerforeningen Vejlegårdsparken er yderst veldrevet og byder på mange gode faciliteter. Her får du skønne grønne arealer, legepladser, gode parkeringsforhold og mulighed for husdyrhold. Det er en særdeles velfungerende ejerforening og til lejlighederne hører et depotrum.

Lejligheden er særdeles lys og indbydende og byder på en rummelig entré. Skøn stue med god plads til både spisebord og sofa afdeling. I stuen er et fantastisk lysindfald fra det store vinduesparti i hele rummets bredde og fra stuen kommer du også ud til lejlighedens skønne altan hvorfra der er en fri og ugenæret udsigt. Altanen er monteret med skydedøre, så her er blandt

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.

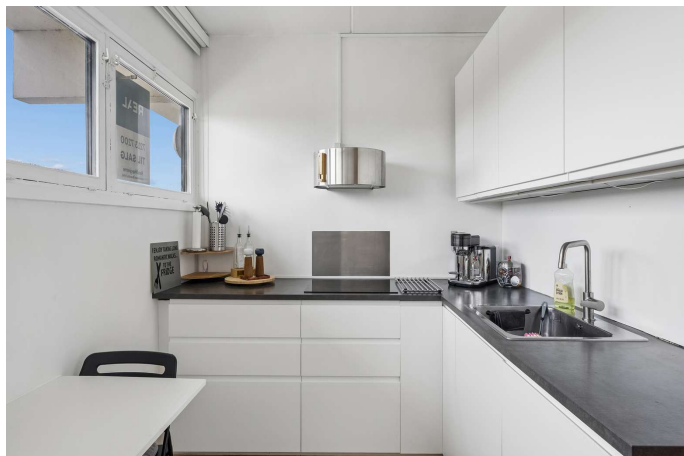
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Nedahl

Adresse: Vejlegårdsparken 2, 3. 36, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 135-0640
Ejerudgift/md.: kr. 4.240

Dato: 23.10.2026



Køkken



Køkken



Badeværelse



Værelse

Adresse: Vejlegårdsparken 2, 3. 36, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 135-0640
Ejerudgift/md.: kr. 4.240

Dato: 23.10.2026



Stue



Altan

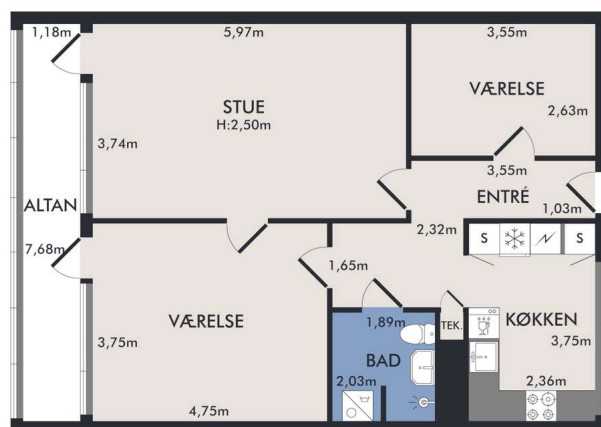


Værelse

Adresse: Vejlegårdsparken 2, 3. 36, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 135-0640
Ejerudgift/md.: kr. 4.240

Dato: 23.10.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Vejlegårdsparken 2, 3. 36, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 135-0640
Ejerudgift/md.: kr. 4.240

Dato: 23.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vallensbæk
Matr.nr.: 3an Vallensbæk By, Vallensbæk m.fl.
BFE-nr.: 229179
Ejerl. Nr.: 342
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1966

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.165.000
Grundværdi: 1.556.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.732.000
Grundlag for grundskyld: 1.244.800

Arealer**

Tinglyst areal i alt: 78 m²
- Heraf tinglyst boligareal m²
- Heraf andre tinglyste arealer 78 m²
BBR-boligareal: 88 m²

** 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):

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

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, 3. 36, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 135-0640
Ejerudgift/md.: kr. 4.240

Dato: 23.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til ejendommens forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024/2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

A'conto varme pr. måned 850,00 kr. - Årligt 10.200,00 kr.
A'conto vand pr. måned 600,00 kr. - Årligt 7.200,00 kr.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptstillingens 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, 3. 36, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 135-0640
Ejerudgift/md.: kr. 4.240

Dato: 23.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.833	Kontantpris	kr.	2.895.000
Grundskyld	kr.	10.705	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Fællesudgifter	kr.	27.536	I alt	kr.	2.914.250
Fællesantenne	kr.	3.780			
Rottebekæmpelse	kr.	31			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 50.885			

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.

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