



REAL

Vallensbæk Stationstov 54B, 4. tv., 2665 Vallensbæk Strand

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	109
Kontantpris	4.595.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.060	Altan	Ja
Byggear	2017	Energimærke	A2010

Sagsnr. **113-3165**

RealMæglerne Amager ApS

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. 32572211 / www.realmaeglerne.dk/113

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Vallensbæk Stationstov 54B, 4. tv., 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 113-3165
Ejerudgift/md.: kr. 4.060

Dato: 17.11.2025



Beskrivelse:

PENTHOUSE I DET ATTRAKTIVE TORVEHUSET

Det er en fornøjelse at byde velkommen til en af de bedst beliggende lejligheder i populære Torvehuset, som ligger utroligt praktisk tæt S-tog, Letbane, Motorvejsafkørsel, Strandpark og indkøbsmulighederne lige for næsen af dig. Lejligheden byder på et uforstyrret udsyn over Sydkysten til den ene retning og til København i den anden retning.

Læs meget mere på næste side...

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: Dilsad Sahin



Adresse: Vallensbæk Stationstov 54B, 4. tv., 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 113-3165
Ejerudgift/md.: kr. 4.060

Dato: 17.11.2025

Med elevatoren op til øverste etage, skoene af efter en lang dag for så at træde ind i et åbent og lyst hjem med udsigt så langt som øjet rækker til blå himmel, træer og by - den perfekte måde at få et pusterum væk fra dagligdagen på. Du er trådt ind i det rummelige opholdsareal, der byder på henholdsvis stue, køkken og spisestue. Her er masser af plads til at indrette flere forskellige miljøer og sågar plads til evt. skrivebord, krea-plads eller andet spændende.

Både stue og spisestue har særligt store vinduespartier, der giver en fantastisk udsigt i hele opholdsareal uagtet hvor du står. Der er kig mod henholdsvis øst og vest - solopgang og solnedgang. Her skal tilmed nævnes, at lejligheden er udstyret med topmoderne energiruder, der er markant støjrreducerende.

Køkkenet har masser af opbevaringsplads, indbyggede hvidevarer og er indrettet som et ægte samtalekøkken med plads til barstole. Den hvide farve i køkkenet kombineret med det gennemgående lysindfald gør at det nærmest går i ét uden af afbryde helhedsbilledet - et smart valg til et stort rum.

Til lejligheden hører en ekstraordinært dyb altan, der peger stik vest. Her er sol fra formiddag til solnedgang, hvor himlens røde skær tydeligt ses fra lejligheden. På altanen er rigelig plads til det store setup samtidigt med at skuret gør det nemt at gemme hynderne væk på en regnfuld dag.

Lejligheden byder på 2 gode soveværelse med indbyggede skabe og en lige så god udsigt som resten af lejligheden. Slutteligt har du et luksusbadeværelse med neutrale klinker og plads til at alle kan gøre klar fra morgenstunden foran spejlet.

Ejendommen er bygget i 2017 med et karakteristisk udtryk af Funkis. Bygningens stueetage byder på et stilrent fællesmiljø, der ligger i ca. halvanden etages højde. Derfor fornemmes lejligheden også som dét højere. Til bygningen hører et aflåst cykelskur fra 2024. Et nyt dørsystem er på vej, hvor kameræløsninger giver mulighed for at se, hvem der ringer på. Desuden kommer et chip-system til opgangsdøren. Foreningen har en usædvanligt stærk økonomi og finansierer i øvrigt selv ovenstående projekt samt cykelskuret. Sammenholdet er fantastisk og der gøres en dyd ud af fællesarrangementer. Her er en god blanding af forskellige aldersgrupper og en overordnet meget sund kultur.

Vi har med en af de mest centralt beliggende ejerlejligheder at gøre i Vestegnen:

Indkøbsmulighederne ligger nærmest foran hoveddøren - faktisk lejer Netto deres butikker af foreningen her. Herudover er der Rema1000, Superbrugsen, Din Supercenter og Migross. Der er et væld af forskellige kulinariske oplevelser heriblandt de populære Kaffka og Sushi Amor. Fitness, butikker og en masse andet byder området også på. Toget går ligeledes med halvanden minuts gågang herfra, og skal du til ydre Københavnsområdet et den nye Letbane lige ved at stå klar til brug - kun 5 minutters gang fra lejligheden. Motorvejsafkørslen ligger 2 minutters kørsel herfra, og skal fødderne dypes kan du med 4 minutters cykeltur nå til Vallensbæk Strand.

Med et nybyggeri som dette kommer nogle væsentlige komfortfeatures. Her kan bl.a. nævnes:

Gulvvarme i hele lejligheden

Støjreducerende energiruder

Høj grad af isolering mellem naboer

Eget genvindingsanlæg - sikrer sundt og allergivenligt indeklima samt konstant ventilation i alle rum. Med dette er der teknisk set ikke behov for at lufte ud i lejligheden.

Elevator

Yderst begrænset vedligeholdelsesbehov

Med andre ord en forbløffende lejlighed på en utroligt praktisk beliggenhed.

Velkommen til.

Adresse: Vallensbæk Stationstov 54B, 4. tv., 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 113-3165
Ejerudgift/md.: kr. 4.060

Dato: 17.11.2025



Udsigt



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue

Adresse: Vallensbæk Stationstov 54B, 4. tv., 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 113-3165
Ejerudgift/md.: kr. 4.060

Dato: 17.11.2025



Stue



Altan



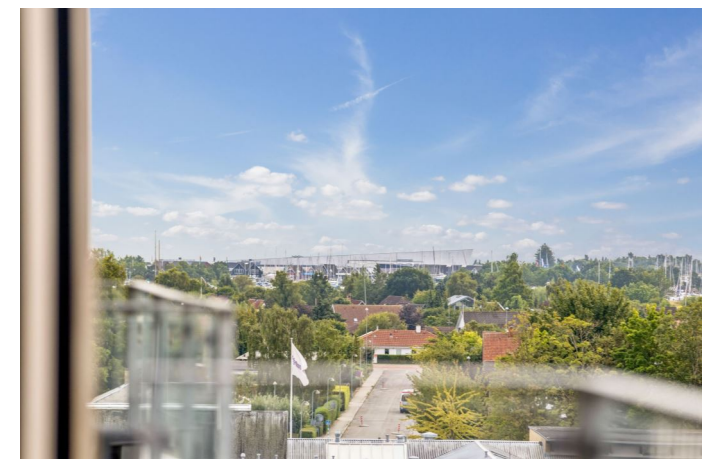
Altan



Udsigt



Udsigt



Udsigt

Adresse: Vallensbæk Stationstov 54B, 4. tv., 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 113-3165
Ejerudgift/md.: kr. 4.060

Dato: 17.11.2025



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Alrum

Adresse: Vallensbæk Stationstov 54B, 4. tv., 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 113-3165
Ejerudgift/md.: kr. 4.060

Dato: 17.11.2025



Ejendommen



Ejendommen



Udsigt



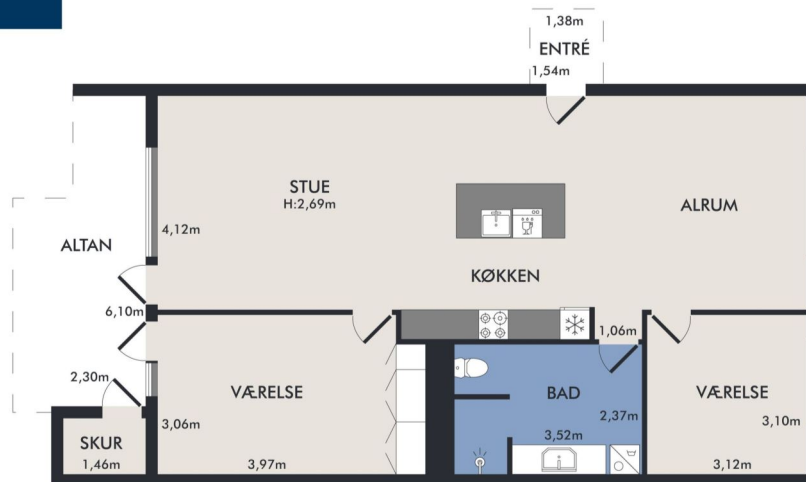
Udsigt

Adresse: Vallensbæk Stationstov 54B, 4. tv., 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.595.000

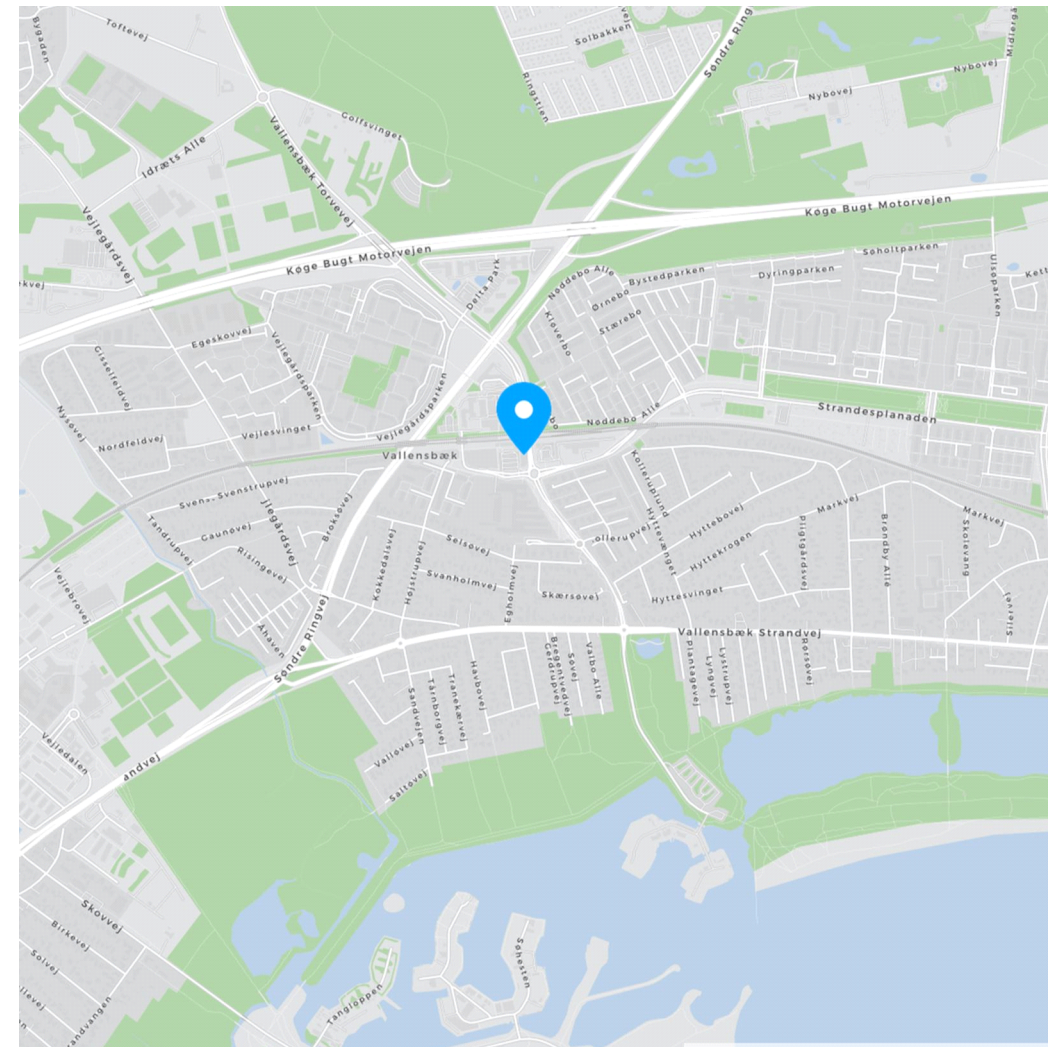
Sagsnr.: 113-3165
Ejerudgift/md.: kr. 4.060

Dato: 17.11.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Vallensbæk Stationstov 54B, 4. tv., 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 113-3165
Ejerudgift/md.: kr. 4.060

Dato: 17.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Vallensbæk
Matr.nr.:	102 b Vallensbæk By, Vallensbæk
BFE-nr.:	424590
Ejl.nr.:	39
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.538.000 kr.
Grundværdi:	1.698.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.830.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.358.400 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	99 m ²
- heraf boligareal:	97 m ²
- heraf areal til andet:	2 m ²
BBR-boligareal:	109 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	24 m ²
- Fælles adgangsareal:	12 m ²
- Åben altan:	12 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er tinglyst følgende servitutter på ejendommen:

Nr. 1 lyst d. 17.07.2001 - Dok om ledninger mv.
Nr. 2 lyst d. 06.09.2001 - Skøde lyst servitutstiftende
Nr. 3 lyst d. 07.03.2003 - Dok om rådighedsindskrænkning mv.
Nr. 4 lyst d. 13.11.2017 - Levering af fjernvarme
Nr. 5 lyst d. 16.02.2018 - Vedtægter for Ejerforeningen Torvehuset
Nr. 8 lyst d. 22.06.2018 - Vedtægter for Vandlauget på Centervej
Nr. 10 lyst d. 22.05.2018 - Vedtægter for Grundejerforeningen Centervej

Planer

Lokalplan 92, 107 & Kommuneplan 2024-2036.
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine - Siemens
Vaskemaskine - Siemens
Tørretumbler - Siemens
Køle-/Fryseskab - Siemens
Kogeplade - Siemens
Ovn - Siemens
Emhætte - Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Vallensbæk Stationstov 54B, 4. tv., 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 113-3165
Ejerudgift/md.: kr. 4.060

Dato: 17.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til ejendomsforsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.987 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke A2010.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås:
Ja, idet ejendomsmægler ejer og beboer lejligheden.

Områdeklassificering

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

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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 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.

Drikkevandsinteresser

Køber er gjort særskilt opmærksom på, at ejendommen ifølge ejendomsdatarapporten er beliggende i et område med drikkevandsinteresser. Forholdet er sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende.

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Køber er gjort særskilt opmærksom på, at ejendommen ifølge ejendomsdatarapporten er beliggende i et et følsomt indvindingsområde. Forholdet er sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende.



Adresse: Vallensbæk Stationstov 54B, 4. tv., 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 113-3165
Ejerudgift/md.: kr. 4.060

Dato: 17.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.435	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.595.000
Grundskyld	kr.	11.682	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	29.450
Ejerforening	kr.	22.572	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	2.750
Rottebekæmpelse	kr.	34	I alt	kr.	4.627.200
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		48.723			

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: 230.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.154 md./ 289.845 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.564 md./ 234.770 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 17.11.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Vallensbæk Stationstov 54B, 4. tv., 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 113-3165
Ejerudgift/md.: kr. 4.060

Dato: 17.11.2025

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:

Ingen oplyste

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	2.767.188	2.767.188	2.733.229	DKK	1	145.034	26,50	3,23			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Centervej

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 2.000 i form af Anden hæftelse - Grundejerforeningen Centervej

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 99/5061

Adm. fordelingstal: 99,00/5.061,00

Sikkerhed til e/f: 23.000 kr.

I form af: Anden hæftelse - Ejerforeningen Torvehuset

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

P-kælder - mulighed for leje af p-licens - sælger betaler 500 kr/mdr. (pris pr. November 2025)

Fælles terrasse

Aflåst cykelskur på terræn

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 Amager - vi sætter pris på Amager

RealMæglerne Amager er en del af en landsdækkende ejendomsmæglerkæde og vi er uafhængige af banker. Med beliggenhed centralt på Sundbyerne og i Kastrup, dækker vi hele Amager effektivt, når boligen skal sælges.

Vi tilbyder via vores 2 butikker på Amager salg og vurdering af alle typer ejendomme hvad end det er villa, andelsbolig, ejerlejlighed, rækkehus, villalejlighed eller fritidsbolig.