



REAL

Gammelgårds Alle 7, 2. 22., 2665 Vallensbæk Strand

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	88
Kontantpris	2.175.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.295		
Byggeår	1966	Energimærke	D

Sagsnr. **135-0548**

RealMæglerne Vallensbæk ApS

v/ Ejendomsmægler Anders Nedahl / Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Gammelgårds Alle 7, 2. 22., 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 2.175.000

Sagsnr.: 135-0548
Ejerudgift/md.: kr. 4.295

Dato: 23.10.2025

Beskrivelse:

5 GODE GRUNDE TIL AT KØBE DENNE LEJLIGHED:

- ELEVATOR
- UDSIGT TIL GRØNNE AREALER
- HERLIGT LYSINDFALD
- ALTAN MED SKYDEVINDUER
- MULIGHED FOR AT SÆTTE SIT HELT EGET PRÆG

Den helt rigtige lejlighed til dig, der ønsker en bolig med mulighed for at sætte sit helt eget præg.

Denne lejlighed er klar til istandsættelse, og for den rette kan der være penge at spare og mulighed for at sætte sit eget præg på sin nye drømmebolig.

Lejligheden er godt og centralt placeret i Vallensbæk Strand og i gå-afstand til Pure Gym, samt de spændende forretninger, indkøb og spisesteder på Stationstorvet. Hermed er du også i gå-afstand til S-tog, som bringer dig til Københavns Centrum på ca. 20 min. Her er desuden gode busforbindelser, og derudover er man tæt på til- og frakørselsveje på motorvejsnettet. Som prikken over i'et er man tæt på Vallensbæk Strandpark og Lystbådehavnen. Bedre bliver det ikke.

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 7, 2. 22., 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 2.175.000

Sagsnr.: 135-0548
Ejerudgift/md.: kr. 4.295

Dato: 23.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Vallensbæk
Matr.nr.:	3 an Vallensbæk By, Vallensbæk m.fl.
BFE-nr.:	228722
Ejl.nr.:	240
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1966

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.261.000 kr.
Grundværdi:	1.630.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.808.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.304.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	78 m ²
- heraf boligareal:	78 m ²
BBR-boligareal:	88 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Gammelgårds Alle 7, 2. 22., 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 2.175.000

Sagsnr.: 135-0548
Ejerudgift/md.: kr. 4.295

Dato: 23.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Der henvises til den på ejendommen udarbejdede forsikringspolice

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.: 9.820 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

AC varme andrager kr. 818,33,- pr. måned og AC vand andrager kr. 290,83,- pr. måned

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 Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Gammelgårds Alle 7, 2. 22., 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 2.175.000

Sagsnr.: 135-0548
Ejerudgift/md.: kr. 4.295

Dato: 23.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.225	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.175.000
Grundskyld	kr.	11.214	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.950
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	30	I alt	kr.	2.189.950
Fællesudgifter	kr.	27.536	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.		
Antenne	kr.	3.540			
Ejerudgift i alt 1 år		51.545			

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.501 md./ 138.014 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.306 md./ 111.674 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 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: 23.10.2025
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: Gammelgårds Alle 7, 2. 22., 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 2.175.000

Sagsnr.: 135-0548
Ejerudgift/md.: kr. 4.295

Dato: 23.10.2025

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:

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 14.11.2019 lbnr. 1011369397 Servitut med lovbestemt prioritet Tinglyst i henhold til betinget skøde. Rettigheden udslettes, hvis det betingede skøde udslettes. Filnavn: b7d0ade7-29d2-446b-97cd-22ab6065589f
Nr. 2 lyst d. 25.10.1954 lbnr. 28671-10 Tillægstekst Dok om medlemsskab af Vallensbæk Strands Vandværk, m. deraf flg. forpligtelser, vedr 18OP Filnavn: 10_O_324
Nr. 3 lyst d. 26.10.1956 lbnr. 28769-10 Tillægstekst Dok om rørledning og grøft mv Filnavn: 10_AØ_528
Nr. 4 lyst d. 09.10.1962 lbnr. 13302-10 Tillægstekst Dok om vejanlæg og omkostninger herved m.m. på 7a. Filnavn: 10_D_470
Nr. 5 lyst d. 28.03.1963 lbnr. 3536-10-S0001 Tillægstekst Dok om godgørelse af omk. ved anlæg af Vejlesvinget m.m. til 3U. Filnavn: 10_C_235
Nr. 6 lyst d. 11.08.1964 lbnr. 10017-10 Tillægstekst Byplanvedtægt nr 7 Filnavn: 10_R_619
Nr. 7 lyst d. 10.05.1965 lbnr. 6355-10 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv Filnavn: 10_D_470
Nr. 8 lyst d. 06.12.1967 lbnr. 3059-10 Tillægstekst Dok om varme- og varmtvandsforsyning. Respekterer lån i offentlige midler Filnavn: 10_A/E_226
Nr. 9 lyst d. 02.10.1968 lbnr. 4994-10 Tillægstekst Dok om pligt til fællesskab m h t varme og varmtvandsforsyning.Respekterer lån i offentlige midler. Filnavn: 10_M_523
Nr. 10 lyst d. 22.11.1968 lbnr. 6191-10 Tillægstekst Dok om udlægning af et areal 5.875 Kvm til vej m.m. Filnavn: 10_A/E_226
Nr. 11 lyst d. 31.05.1969 lbnr. 3289-10 Tillægstekst Dok om kabler og transformerstation mv, ej til hinder for prioritering Tillægstekst AKT 10_A/E_226 Filnavn: 10_R_619
Nr. 12 lyst d. 05.11.1970 lbnr. 7881-10 Tillægstekst Dok om medlemsskab af Vejlegårdens Fjernvarmecentral A.m.b.A. Filnavn: 10_A/E_226

Nr. 13 lyst d. 13.12.1974 lbnr. 8176-10 Tillægstekst Dok om helhedsbehandling i.h.t. byggelovgivningen. Anmærkning byrder og hæftelser Filnavn: 10_A/E_226
Nr. 14 lyst d. 12.01.1977 lbnr. 401-10 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Kalke BG661 Filnavn: 10_BG_661
Nr. 15 lyst d. 26.10.1979 lbnr. 18801-10 Tillægstekst Vedtægter for ejerlejlighedsforeningen Vejlegårdsparken m.v. med senere ændringer. Respekterer byrder til det offentlige. Anmærkning hæftelser Filnavn: 10_A/E_226
Nr. 16 lyst d. 21.10.1985 lbnr. 16554-10 Tillægstekst Lokalplan nr 33 Filnavn: 10_AL_491
Nr. 17 lyst d. 16.12.1985 lbnr. 20390-10 Tillægstekst Dok om afstøbningsvold beplantning vedligeholdelse m v Filnavn: 10_BK_151
Nr. 18 lyst d. 17.01.1986 lbnr. 1001-10 Tillægstekst Dok om evt ændringer af støjvold uden udgift for motorvejsanlægget Filnavn: 10_BK_151
Nr. 19 lyst d. 23.08.1989 lbnr. 7016-10 Tillægstekst Vedtægter for ejerforeningen Vejlegårdsparken Anmærkning pantegæld Filnavn: 10_A/E_226
Nr. 20 lyst d. 11.10.1995 lbnr. 12574-10 Tillægstekst Vedtægter for ejerforeningen Vejlegårdsparken Filnavn: 10_A/E_226
Nr. 21 lyst d. 03.02.2000 lbnr. 914-10 Tillægstekst Tillæg til vedtægter Filnavn: 10_A/E_226
Nr. 22 lyst d. 09.07.2001 lbnr. 7303-10 Tillægstekst Tillæg til vedtægter. Till lyst pantstiftende Anmærkning hæftelser Filnavn: 10_A/E_226
Nr. 23 lyst d. 05.11.2001 lbnr. 13022-10 Tillægstekst Tillæg til vedtægter Filnavn: 10_A/E_226
Nr. 24 lyst d. 19.04.2004 lbnr. 5082-10 Tillægstekst Tillæg til vedtægter (akt nr. A/E 226) Filnavn: 10_A/E_226
Nr. 25 lyst d. 20.08.2004 lbnr. 13267-10 Tillægstekst Tillæg til vedtægter Anmærkning hæftelser Filnavn: 10_A/E_226
Nr. 26 lyst d. 30.11.2006 lbnr. 25309-10 Tillægstekst Deklaration vedr. byggelinier for landevej 528 - Vallensbæk Torvevej. Påtaleberettiget Københavns Amt Filnavn: 10_Z_96



Adresse: Gammelgårds Alle 7, 2. 22., 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 2.175.000

Sagsnr.: 135-0548
Ejerudgift/md.: kr. 4.295

Dato: 23.10.2025

Nr. 27 lyst d. 31.08.2007 lbnr. 7751-10 Tillægstekst Ændringer i vedtægter for Ejerforeningen
Vejlegårdsparken. Anmærkning hæftelser Filnavn: 10_AÆ_226
Nr. 28 lyst d. 12.08.2009 lbnr. 9410-10 Tillægstekst Ændring i vedtægter for "Ejerlejlighedsforeningen
Vejlegårdsparken" Anmærkning hæftelser Filnavn: 10_AÆ_226

Brugsret og fællesfaciliteter:
Depotrum og cykelkælder

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