



REAL

Vejlegårdsparken 50, 1. 16, 2665 Vallensbæk Strand

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	47
Kontant	1.695.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.271	Altan	Ja
Byggeår	1966	Energimærke	D

Sagsnr. **113-0779465**

RealMæglerne Amager ApS

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Vejlegårdsparken 50, 1. 16, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 113-0779465
Ejerudgift/md.: kr. 2.271

Dato: 10.04.2026



SKØNT LYSINDFALD OG PRAKTISK BELIGGENDE

Velkommen til denne klassiske 2-værelses ejerlejlighed, der byder på en skøn kombination af lys og moderne komfort. Med et boligareal på 47 kvadratmeter, bygget i 1966, tilbyder denne bolig en fantastisk stue med et imponerende lysindfald. Stuen er smukt integreret med det moderne køkken, der er udstyret med pæne elementer og indbyggede hvidevarer. Fra stuen er der direkte adgang til den sydvendte altan, som har rigelig plads til afslapning eller hyggelige stunder under åben himmel. Lejligheden ligger strategisk placeret i enden af foreningen, hvilket giver et åbent kig fra altanen.

Badeværelset er rummeligt og holdt i en stilfuld moderne stil med flotte klinker, der giver rummet et elegant præg. Soveværelset er godt placeret væk fra stuen for at sikre ro og privatliv og har god plads til både seng og opbevaring.

Området omkring lejligheden byder på skønne grønne arealer med legepladser – en charmerende reminiscens fra fortiden, hvor man værdsatte luft mellem bygningerne. Beliggenheden er utroligt praktisk; du har gåafstand til Letbanen og S-toget, som hurtigt bringer dig ind til København. Dagligvareindkøb kan klares lige rundt om hjørnet sammen med den populære Guldbager.

Derudover findes der utroligt gode parkeringsmuligheder tæt ved ejendommen. Vallensbæk Torv ligger inden for kort afstand og tilbyder et bredt udvalg af butikker, dagligvarebutikker samt fitnesscentre og restauranter. For dem der elsker naturen eller strandlivet ligger stranden blot en cykeltur væk.

Bestil en fremvisning allerede i dag - vi glæder os til at vise jer huset!

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: Vejlegårdsparken 50, 1. 16, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 113-0779465
Ejerudgift/md.: kr. 2.271

Dato: 10.04.2026



Stue



Stue



Gang



Badeværelse



Værelse



Altan



Adresse: Vejlegårdsparken 50, 1. 16, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 113-0779465
Ejerudgift/md.: kr. 2.271

Dato: 10.04.2026



Udsigt



Ejendommen



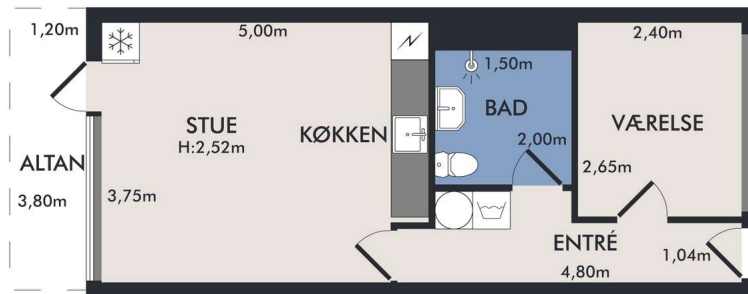
Ejendommen



Adresse: Vejlegårdsparken 50, 1. 16, 2665 Vallensbæk Strand
 Kontantpris: kr. 1.695.000

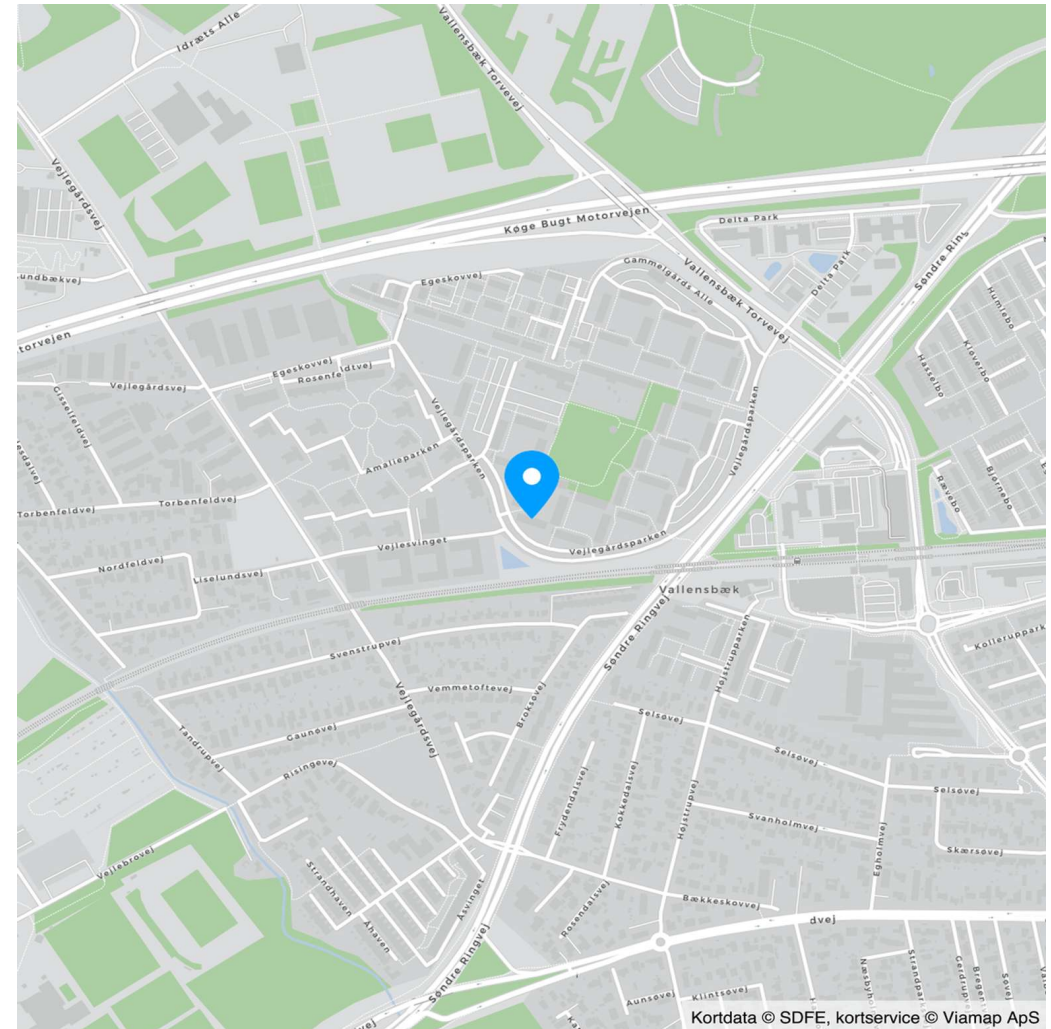
Sagsnr.: 113-0779465
 Ejerudgift/md.: kr. 2.271

Dato: 10.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Vejlegårdsparken 50, 1. 16, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 113-0779465
Ejerudgift/md.: kr. 2.271

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Vallensbæk
Matr.nr.:	3an Vallensbæk By, Vallensbæk m.fl.
BFE-nr.:	223852
Ejerl. Nr.:	680
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Ingen vandforsyning
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Intet afløb
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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.125.000
Grundværdi:	767.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	900.000
Grundlag for grundskyld:	613.600

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

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 50, 1. 16, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 113-0779465
Ejerudgift/md.: kr. 2.271

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos WTW Willis Towers Watson
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.240 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Ovenstående udgift er anslået ud fra A'conto varme. Afventer sælgers seneste forbrug af varme.
A'conto vand 520 kr. pr. måned
A'conto varme 900 kr. 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 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



Adresse: Vejlegårdsparken 50, 1. 16, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 113-0779465
Ejerudgift/md.: kr. 2.271

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.590	Kontantpris	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	5.277	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Fællesudgifter	kr.	13.584	Købers advokat, anslået	kr.	10.000
Antennebidrag	kr.	3.780	I alt	kr.	1.717.050
Rottebekæmpelse	kr.	23	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Eventuelle finansieringsomkostninger heriblandt tinglysning af pant.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.254			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.322 md. / 111.868 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.469 md. / 89.628 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: Vejlegårdsparken 50, 1. 16, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 113-0779465
Ejerudgift/md.: kr. 2.271

Dato: 10.04.2026

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:

Ejerforening

Navn: CEJ Ejendomsadministration

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

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal

Admin: 740 / 997101

Tinglyst: 740 / 1000000

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Kælderrum og cykelkælder.

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_AÆ_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. 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

- 15. Lokalplan nr. 68 - Skiltelokalplan
- 15. Lokalplan nr. 7 - Vejlegårdsparken

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforening

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

Fredningsstatus

Bevaringsværdi ingen.



Adresse: Vejlegårdsparken 50, 1. 16, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 113-0779465
Ejerudgift/md.: kr. 2.271

Dato: 10.04.2026

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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.

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 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.