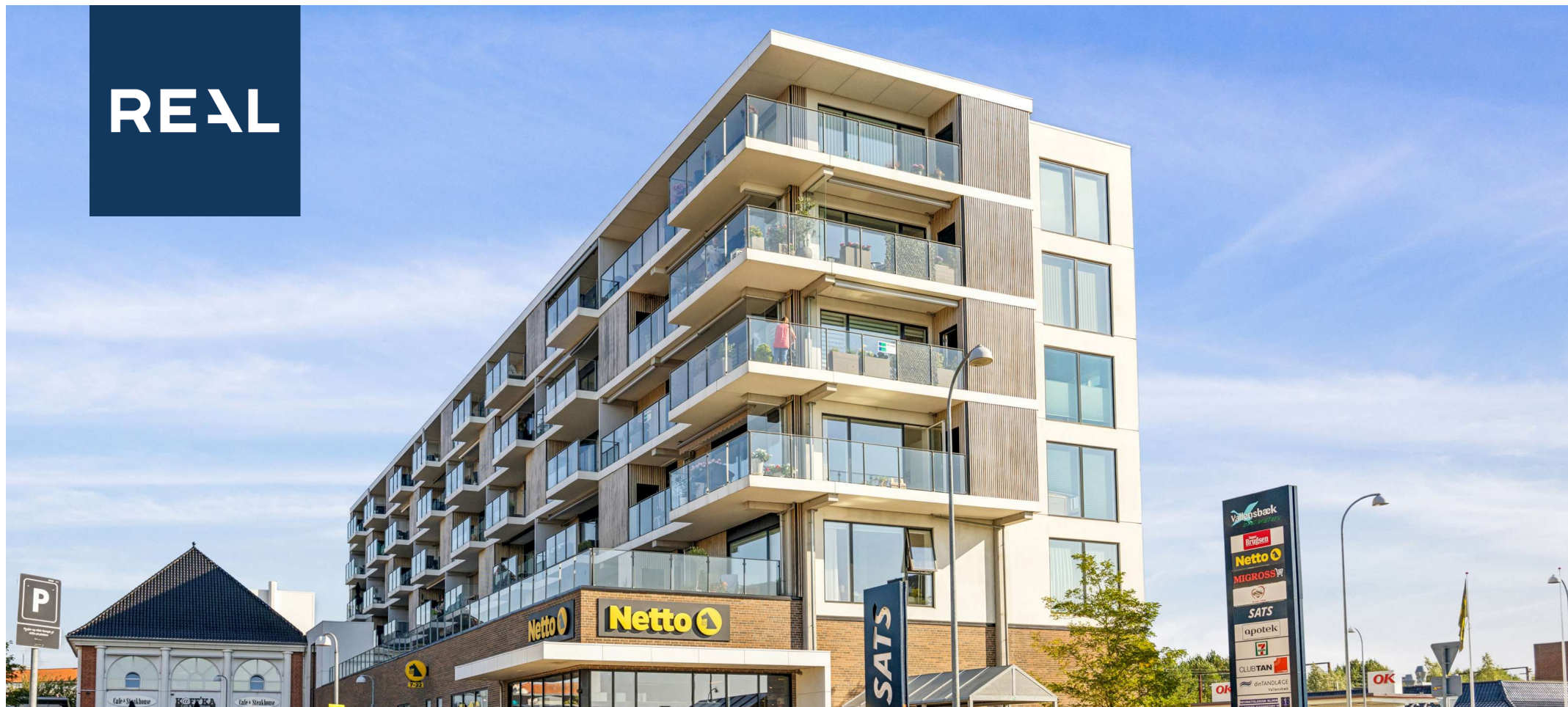


REAL



Vallensbæk Stationstov 54B, 1. th., 2665 Vallensbæk Strand

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	132
Kontant	5.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.443	Altan	Ja
Byggeår	2017	Energimærke	

Sagsnr. **113-3080**

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: Vallensbæk Stationstov 54B, 1. th, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 113-3080
Ejerudgift/md.: kr. 5.443

Dato: 22.03.2026



Elegant byggestil, fantastisk lysindfald og livlig atmosfære!

Velkommen til Torvehuset og nærmere bestemt denne lejlighed, hvis størrelse er sjældent set i området. Lejligheden byder på en helt særlig atmosfære, der især kommer til udtryk i det åbne køkken-alrum og den lyse stue. De store vinduespartier giver et fantastisk lysindfald, der strømmer gennem hele lejligheden og skaber en lys og livlig atmosfære. Her er masser af plads til både afslapning og socialt samvær, og den åbne planløsning skaber et naturligt flow mellem stue, køkken og spisestue. Lejligheden byder på luksuskomfort i form af gulvvarme i hele lejligheden og moderne genvindingsanlæg, som sikrer et sundt og allergivenligt indeklima. Bygningen er fra 2017 og dermed topisoleret hvilket sikrer et lavt varmekonsum - og giver dig friheden til fx at høre musik uden at genere naboer.

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, 1. th, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 113-3080
Ejerudgift/md.: kr. 5.443

Dato: 22.03.2026

Køkkenet har fået en markant opgradering med bl.a. indbygget ovn i højskab, Quooker, indbyggede stikkontakter, ekstra opbevaringsplads i køkkenøen samt ikke mindst en keramisk bordplade, der bryder rummet med sin mørke tone. Fra stuen er der direkte adgang til en 15 m² stor altan, hvor du kan nyde den friske luft og solen fra formiddag til solnedgang - her peger retningen nemlig stik vest! Fra altanen kan du tilgå det let tilgængelige depotrum.

Lejligheden byder herudover på 3 gode soveværelser med masser af plads og fortsat skønt lysindfald. Lejlighedens badeværelse er særligt stort, så der er god plads til de travle morgeners forberedelser. Den praktiske vaskesøjle, store bruseniche med luksus rainshower, unidrain og det væghængte toilet er alt sammen med til at gøre rummet gennemført.

Beliggenhed unik som lejligheden: Utroligt centralt placeret med alt lige for døren!

Her er kun 1,5 minuts gang til nærmeste indkøbsmuligheder samt et bredt udvalg af restauranter/caféer lige rundt om hjørnet. Fitnesscentrene SATS og PureGym er begge i gåafstand lige så vel som det populære KAFFKA, der byder på et bredt udvalg af cuisine. For naturelskere er Vallensbæk Strand kun en kort cykeltur væk. S-toget og Letbanen er begge placeret en kort gåtur herfra, og dermed har du under 20 minutter til København og en nem rute til ydre København. Derudover er motorvejsafkørslerne tæt på, hvilket gør det let at komme rundt i både byen og de omkringliggende områder med bil.

Praktisk er det, når du kan parkere din egen bil i en p-kælder og slippe for at skrabe sne og frost. Overfor bygningen finder du nemlig p-kælderen, hvor du kan leje p-licens til parkering 24/7.

Bomstærk ejerforening

Torvehuset har en utroligt stærk bestyrelse i spidsen for den flotte drift. Her er et usædvanligt stort overskud i regnskabet, og høje lejeindtægter fra erhvervet i bygningen, hvilket er med til at holde fællesudgifterne langt nede. Foreningen har på eget initiativ sørget for etablering af et stort cykelskur, hvor hver lejlighed kan få egen dedikeret plads til cykler eller ladcykel. Foreningen sørger i øvrigt for løbende hjælp med servicering fx ved at sørge for filterskift af lejlighedens eget ventilationsanlæg og har i øvrigt fået installeret afkalkningsanlæg til hele ejendommen, så hvidevarerne skånes. Desuden er foreningen i gang med udskiftning af dørtelefonen, der bliver udstyret med kamera. Desuden skiftes opgangsnøgler ud med chip, så hverdagen bliver endnu nemmere - alt sammen finansieret af foreningen.

En funktionel, stilren lejlighed med fantastisk lysindfald og udsigt!

Vi glæder os til at vise dig lejligheden!

Adresse: Vallensbæk Stationstov 54B, 1. th, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 113-3080
Ejerudgift/md.: kr. 5.443

Dato: 22.03.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue

Adresse: Vallensbæk Stationstov 54B, 1. th, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 113-3080
Ejerudgift/md.: kr. 5.443

Dato: 22.03.2026



Stue



Altan



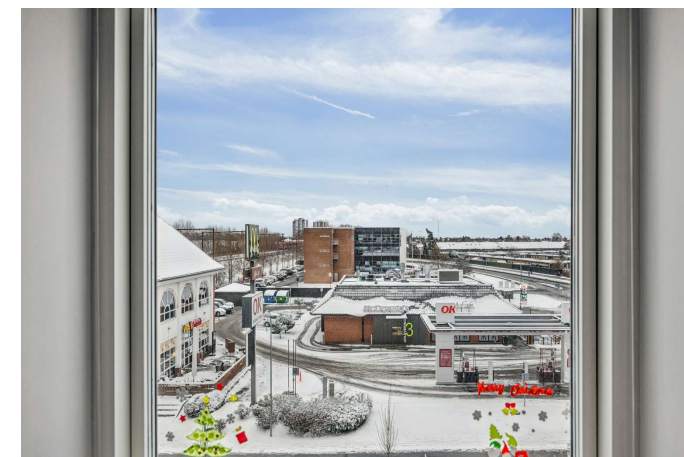
Altan



Alrum



Alrum

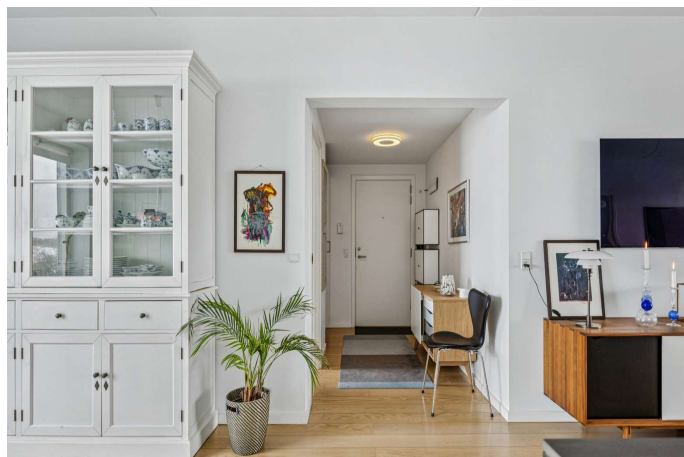


Stue

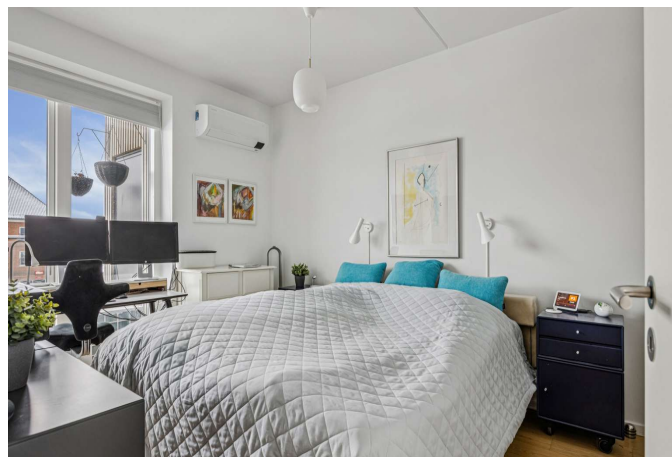
Adresse: Vallensbæk Stationstov 54B, 1. th, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 113-3080
Ejerudgift/md.: kr. 5.443

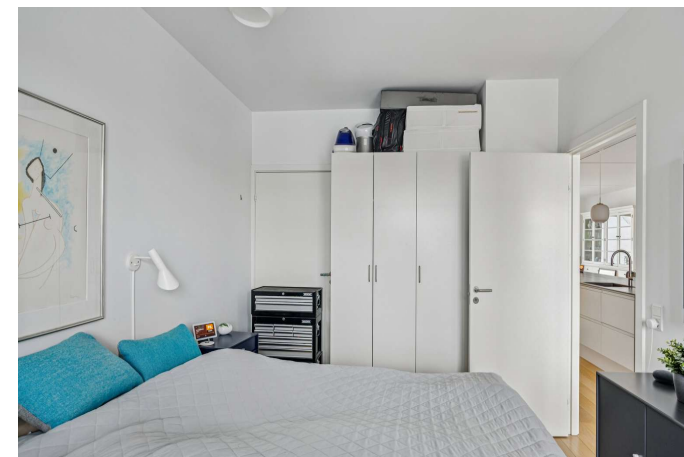
Dato: 22.03.2026



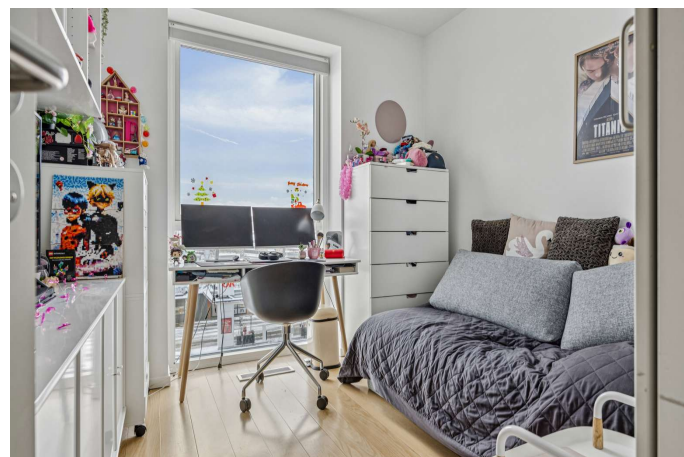
Stue



Værelse



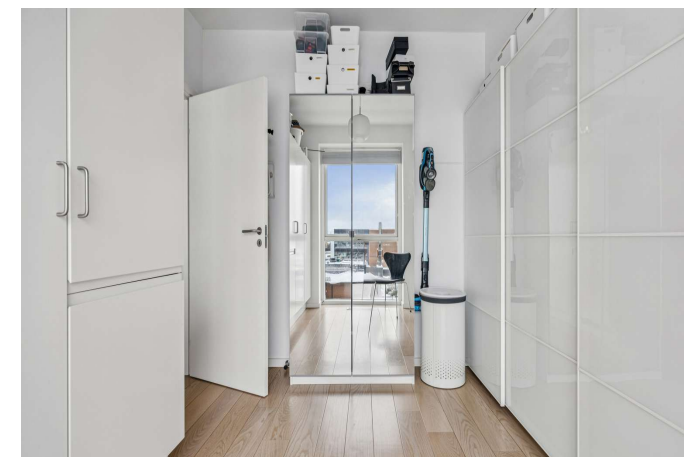
Værelse



Værelse



Værelse

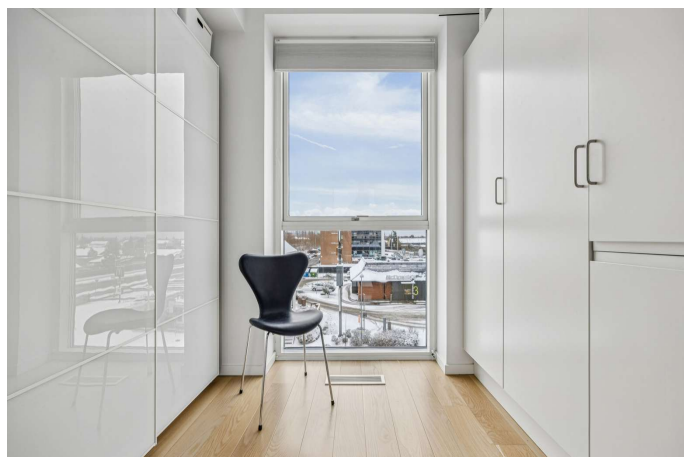


Værelse

Adresse: Vallensbæk Stationstov 54B, 1. th, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 113-3080
Ejerudgift/md.: kr. 5.443

Dato: 22.03.2026



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Adresse: Vallensbæk Stationstov 54B, 1. th, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 113-3080
Ejerudgift/md.: kr. 5.443

Dato: 22.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Vallensbæk
Matr.nr.:	102b Vallensbæk By, Vallensbæk
BFE-nr.:	424562
Ejerl. Nr.:	13
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.144.000
Grundværdi:	1.947.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.315.200
Grundlag for grundskyld:	1.557.600

Arealer**

Tinglyst areal:	122 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	120 m ²
Heraf Skur	2 m ²
BBR-boligareal:	132 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:

Servitutter

- Nr. : 22.03.2026 -
- Nr. : 22.03.2026 -
- Nr. : 22.03.2026 -
- Nr. : 22.03.2026 -
- Nr. : 22.03.2026 -
- Nr. : 22.03.2026 -
- Nr. : 22.03.2026 -

Planer

15. Lokalplan nr. 107.pdf

Tilbehør:

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

Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens, Indbygget), Køle/fryseskab (Siemens, Indbygget, soveværelse), Køleskab (Miele, Garanti gyldig til 2029), Kogeplade (Miele, Indbygget - Garanti gyldig til 2029), Ovn (Siemens, Indbygget), Emhætte (Silverline, Eget lydløst centralsug), Mikrobølgeovn (Siemens, Indbygget), Quooker (Quooker, Kold/Varm/Dansk vand)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Vallensbæk Stationstov 54B, 1. th, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 113-3080
Ejerudgift/md.: kr. 5.443

Dato: 22.03.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.432

Forbrug: KWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Aconto varme 453kr.

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



Adresse: Vallensbæk Stationstov 54B, 1. th, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 113-3080
Ejerudgift/md.: kr. 5.443

Dato: 22.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Fællesudgifter/ejerforening
Rottebekæmpelse

kr. 16.908
kr. 13.395
kr. 34.980
kr. 39

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed
I alt

kr. 5.195.000
kr. 33.050
kr. 3.650
kr. 5.231.700

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. 65.322

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: 260.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.362 md. / 328.345 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 22.156 md. / 265.873 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

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, 1. th, 2665 Vallensbæk Strand
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 113-3080
Ejerudgift/md.: kr. 5.443

Dato: 22.03.2026

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:

Ingen oplyste

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Centervej

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 2.400 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Torvehuset

Eksisterende sikkerhed: Kr. 23.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: 122 / 5061

Tinglyst: 122 / 5061

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Eget depotrum

Fællesfaciliteter

Fælles brugsret til terrasseareal

Fælles brugsret til aflåst cykelskur

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificering

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

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier

fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens 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-/år-sopgørelsen. 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.

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 følsomt indvindingsområde. Forholdet er sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende.

Bevaringsværdi

Bevaringsværdi: ingen.

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.