

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

## Pilegårds Vænge 59, 2635 Ishøj

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>128</b>
Kontant	<b>4.395.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.953</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>742</b>
Byggeår	<b>1973</b>	Energimærke	<b>D +</b>

Sagsnr. **135-0570**

**RealMæglerne Vallensbæk ApS**

Bækkeskovej 9 / 2665 Vallensbæk Strand / Tlf. +45 72137200 / [www.realmæglerne.dk/vallensbaek](http://www.realmæglerne.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: Pilegårds Vænge 59, 2635 Ishøj  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 135-0570  
Ejerudgift/md.: kr. 2.953

Dato: 03.05.2026



### TOP MODERNISERET 1-PLANS VILLA MED GOD BELIGGENHED

På hyggelig og børnevenlig villavej finder du denne indbydende 1-plans villa på i alt 128 kvm. Her mødes komfort med stilrene løsninger.

Du er få minutter fra alt du har brug for. Lige fra indkøb til transport, skole, børnepasning mm. Huset ligger tæt på Vibeholmskolen, som børnene hurtigt kommer til og fra via det lukkede stisystem.

Fra Ishøj S-station er der under 20 minutter til København H. Har du brug for motorvejs tilkørslerne, er disse også kun få minutter væk.

Indenfor er stilen lys og indbydende og boligen har optimal planløsning.

Denne indbydende bolig byder på en god og rummelig entré. Nyere og flot køkken med god bord- og skabsplads og fine hårde hvidevarer i høj kvalitet. Køkken/alrummet er boligens omdrejningspunkt, hvor familien kan samles omkring lektielæsning eller andre hyggelige aktiviteter. Hele 3 gode værelser der kan fordeles efter behov. KÆMPE stue med god plads til store sofaområder. Fra stuen er der udgang til stor og solrig terrasse. Virkelig flot badeværelse med både bruseniche og badekar.

Ishøj Strand er en af Danmarks smukkeste sandstrande, og det er derfor også muligt at kombinere en museumstur på ARKEN med en strandtur for hele familien. Stranden følger en kystlinie på 7 km, og der er derfor rigeligt plads at boltre sig på. Her er facili-

### 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: Pilegårds Vænge 59, 2635 Ishøj  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 135-0570  
Ejerudgift/md.: kr. 2.953

Dato: 03.05.2026



Badeværelse



Bryggers



Køkken



Stue

Adresse: Pilegårds Vænge 59, 2635 Ishøj  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 135-0570  
Ejerudgift/md.: kr. 2.953

Dato: 03.05.2026



Stue



Gang



Værelse



Værelse



Adresse: Pilegårds Vænge 59, 2635 Ishøj  
 Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 135-0570  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.953

Dato: 03.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Pilegårds Vænge 59, 2635 Ishøj  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 135-0570  
Ejerudgift/md.: kr. 2.953

Dato: 03.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Ishøj  
Matr.nr.: 17dr Ishøj By, Ishøj  
BFE-nr.: 2129820  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1973

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.867.000  
Grundværdi: 2.182.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.293.600  
Grundlag for grundskyld: 1.745.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 742 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 128 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 26 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* 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. 1: 14.07.1967 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

**Planer**

Kommuneplan 1.B.1 - Ørnkærs Vænge, Vibeholms Vænge og Pilegårds Vænge  
Lokalplan 9 - Pilegårds Vænge

Tilbehør:

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

Afv. sælgeroplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Pilegårds Vænge 59, 2635 Ishøj  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 135-0570  
Ejerudgift/md.: kr. 2.953

Dato: 03.05.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos If Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

##### Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 28.200 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation: Naturgasfyr  
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

#### Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke + D

Adresse: Pilegårds Vænge 59, 2635 Ishøj  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 135-0570  
Ejerudgift/md.: kr. 2.953

Dato: 03.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.697	Kontantpris	kr.	4.395.000
Grundskyld	kr.	11.346	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.250
Grundejerforening - anslået	kr.	500	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.583
Renovation	kr.	4.750	I alt	kr.	4.432.833
Rottebekæmpelse	kr.	40	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.		
Husforsikringspolice	kr.	6.657			
Skorstensfejning	kr.	441			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	35.432			

#### 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: 220.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.897 md. / 286.762 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.239 md. / 230.865 år v/25,90 %

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: 08.04.2026

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: Pilegårds Vænge 59, 2635 Ishøj  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 135-0570  
Ejerudgift/md.: kr. 2.953

Dato: 03.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 235.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 2.461.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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