



**REAL**

## Pilevangen 6, 2660 Brøndby Strand

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>109</b>
Kontant	<b>3.895.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>2.720</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>291</b>
Byggeår/ombygget	<b>1948/2010</b>	Energimærke	<b>C +</b>

Sagsnr. **135-0581**

**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: Pilevangen 6, 2660 Brøndby Strand  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 135-0581  
Ejerudgift/md.: kr. 2.720

Dato: 10.04.2026



### ATTRAKTIV BELIGGENHED

#### DEJLIGT RÆKKEHUS – CENTRALT I BRØNDBY STRAND

Velkommen til Pilevangen 6, hvor du finder dette dejlige rækkehus beliggende på en lukket vej. Området er eftertragtet og her er du i **kort gåafstand til Brøndby Strand Centrum og S-tog**. Tilmed er du tæt på Brøndby Havn, Strandparken og den herlige badestrand. Så her smelter hverdagen sammen med gode oplevelser i de naturskønne områder.

Desuden er der kort afstand til flere gode indkøbsmuligheder, skole og sportsfaciliteter.

#### Løbende vedligehold

Ejendommen er opført i mursten og er løbende vedligeholdt. Ejendommen byder således på gode termovinduer og et solidt tegtag. Stor forhave med elegant flisegang. Og en skøn baghave, hvor man virkelig kan nyde eftermiddagssolen. Ejendommen er opført i 1948.

#### Lyse rum

Indenfor er stilen lys og indbydende og de store vinduespartier sørger for et skønt lysindfald. Boligen har en god planløsning og kvadratmeterne, som er fordelt på stueplan, første- og en yderst anvendelig kælder, giver en god balance mellem fællesrum og private områder.

#### Stueplan – hjemmets hjerte

### 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: Pilevangen 6, 2660 Brøndby Strand  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 135-0581  
Ejerudgift/md.: kr. 2.720

Dato: 10.04.2026



Køkken



Gang



Værelse



Bryggers



Disponibelt rum



Stue



Adresse: Pilevengen 6, 2660 Brøndby Strand  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 135-0581  
Ejerudgift/md.: kr. 2.720

Dato: 10.04.2026

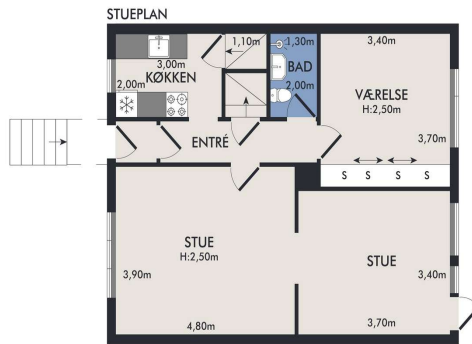
REAL



REAL



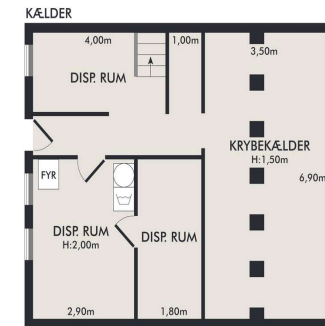
REAL



Plantegning



Plantegning



Plantegning

REAL



Plantegning



Adresse: Pilevangen 6, 2660 Brøndby Strand  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 135-0581  
Ejerudgift/md.: kr. 2.720

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Brøndby
Matr.nr.:	19i Brøndbyvester By, Brøndby Strand
BFE-nr.:	2163669
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Naturgasfyr
Opført/ombygget år:	1948/2010

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.373.000
Grundværdi:	2.035.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.158.720
Grundlag for grundskyld:	1.628.000

**Arealer\*\***

Grundareal:	291 m <sup>2</sup>
- heraf vej	15 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	109 m <sup>2</sup>

Øvrige arealer:	
Kælder:	35 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. : 10.04.2026 -

**Planer**

Kommuneplan 3B.207 - Strandskolevej Midt rækkehuse  
Lokalplan 318 - Lokalplan 318 for boligområdet Strandskolevej Midt  
Lokalplan 502A - Spillehaller (Tema lokalplan)  
Lokalplan 504 - Temalokalplan for hegning, belægning og beplantning

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.

Adresse: Pilevangen 6, 2660 Brøndby Strand  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 135-0581  
Ejerudgift/md.: kr. 2.720

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Nej                                      Insekt: Nej                                      Rørskade: Nej  
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.900                      Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

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.



Adresse: Pilevangen 6, 2660 Brøndby Strand  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 135-0581  
Ejerudgift/md.: kr. 2.720

Dato: 10.04.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	11.009
Grundskyld	kr.	7.977
Renovation - anslået	kr.	5.500
Rottebekæmpelse - anslået	kr.	150
Grundejerforening - anslået	kr.	500
Husforsikring - anslået	kr.	7.500

**Kontantbehov ved køb**

Kontantpris	kr.	3.895.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.250
I alt	kr.	3.920.250

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. 32.637

**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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.309 md. / 255.706 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.284 md. / 207.408 år v/25,10 %

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: Pilevangen 6, 2660 Brøndby Strand  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 135-0581  
Ejerudgift/md.: kr. 2.720

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:

# 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