



REAL

Pileengen 8, 2. tv, 2625 Vallensbæk

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	107
Kontant	2.950.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.880		
Byggeår	1964	Energimærke	C +

Sagsnr. **223L8559**

RealMæglerne Hallberg A/S

Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup / Tlf. +45 43430304 / www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

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: Pileengen 8, 2. tv, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 223L8559
Ejerudgift/md.: kr. 4.880

Dato: 24.05.2026



Stor og lys 4-værelses lejlighed øverst oppe med fantastisk udsigt og solrig altan

Velkommen til denne skønne og velindrettede lejlighed, som uden tvivl er en af de bedst beliggende i bebyggelsen. Lejligheden ligger i den bagerste ejendom, trukket væk fra vejen, øverst oppe og som hjørnelejlighed. Her får man derfor en rolig og ugeneret beliggenhed med et flot lysindfald og en smuk udsigt til begge sider af ejendommen.

Den store sydvestvendte altan er et kapitel for sig. Her kan solen nydes det meste af dagen, og aftenen afsluttes med flotte solnedgange i helt private omgivelser. Altanen har desuden et integreret opbevaringsrum, perfekt til altanmøbler, opbevaring eller som ekstra depotplads året rundt.

Lejligheden byder på tre gode og rummelige værelser, et badeværelse med vaskesøjle samt et ekstra gæstetoilet. Køkkenet er lyst og funktionelt med plads til en mindre spiseafdeling, og den store stue fremstår både lys og indbydende med direkte udgang til altanen.

Boligen er velholdt og fremstår indflytningsklar, så man nemt kan flytte direkte ind og føle sig hjemme fra første dag.

Der er tinglyst hjemfaldspligt på ejendommen, hvilket indebærer, at kommunen har ret, men ikke pligt, til at tilbagekøbe grunden i 2064. Det er muligt at frikøbe hjemfaldspligten for ca. kr. 377.000, men dette er ikke et krav — alene en mulighed.

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: Christine Bjørn Jensen

Adresse: Pileengen 8, 2. tv, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 223L8559
Ejerudgift/md.: kr. 4.880

Dato: 24.05.2026



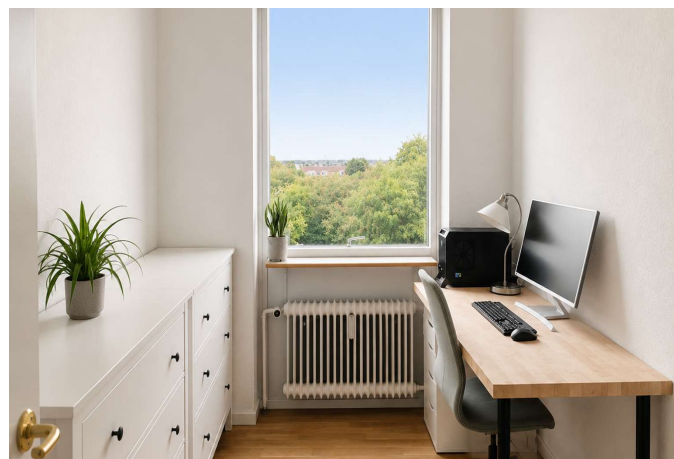
Køkken



Entré



Værelse



Værelse

Adresse: Pileengen 8, 2. tv, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 223L8559
Ejerudgift/md.: kr. 4.880

Dato: 24.05.2026



Badeværelse



Badeværelse



Ejendommen



Område



Område



Ejendommen

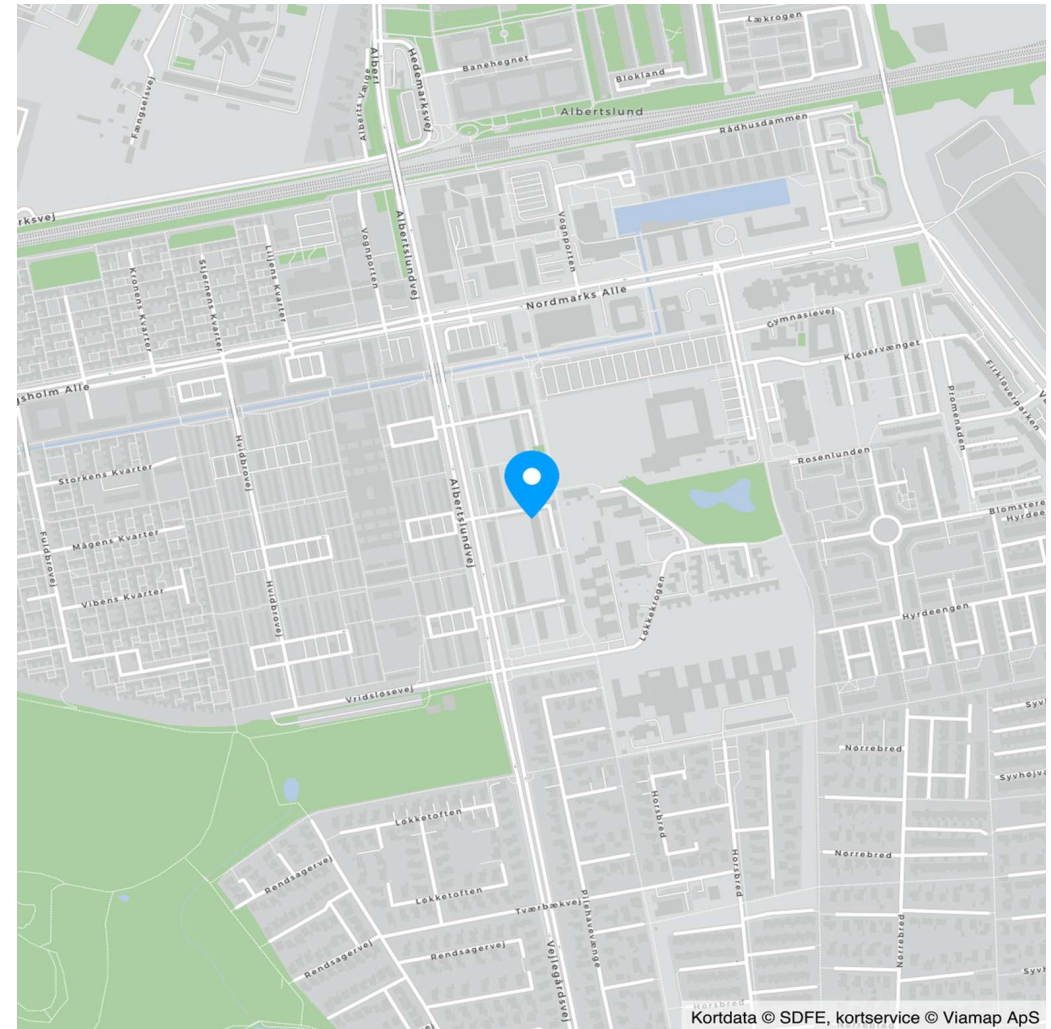
Adresse: Pileengen 8, 2. tv, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 223L8559
Ejerudgift/md.: kr. 4.880

Dato: 24.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Pileengen 8, 2. tv, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 223L8559
Ejerudgift/md.: kr. 4.880

Dato: 24.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vallensbæk
Matr.nr.:	78d Vallensbæk By, Vallensbæk
BFE-nr.:	234951
Ejerl. Nr.:	223
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1964

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.401.000
Grundværdi:	1.907.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.920.800
Grundlag for grundskyld:	1.525.600

Arealer**

Tinglyst areal:	99 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	99 m ²
BBR-boligareal:	107 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:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Ovn (Gorenje), Kogeplade (Glaskeramisk), Emhætte, Køle/fryseskab (Beko), Opvaskemaskine (Er defekt), Vaskemaskine (Beko), Tørretumbler (Beko)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Pileengen 8, 2. tv, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 223L8559
Ejerudgift/md.: kr. 4.880

Dato: 24.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Vand anslås til kr. 7.320 p.a. på baggrund af budgetteret vandudgift for 2026 opgjort efter lejlighedens administrative fordelingstal.
Fællesudgifterne er på baggrund heraf reduceret med kr. 7.320 p.a. svarende til lejlighedens beregnede andel af vandforbruget.
Forbrugsafhængige udgifter afhænger af husstandens størrelse og forbrugsmønster.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

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 salgssopstillingens 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 + C



Adresse: Pileengen 8, 2. tv, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 223L8559
Ejerudgift/md.: kr. 4.880

Dato: 24.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.796	Kontantpris	kr.	2.950.000
Grundskyld	kr.	13.120	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.550
Rottebekæmpelse	kr.	35	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Fællesudgifter	kr.	35.613	Ejerskifte gebyr til ejerforeningen, inkl. navneskilt	kr.	2.000
			Overtagelsesomkostninger, sikkerhed E/F, anslået	kr.	3.150
			I alt	kr.	2.976.525

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: 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. 58.564

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.200 md. / 194.397 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.982 md. / 155.782 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026 **Forbehold:** Standardfinansieringen kan ikke opnås, da ejerskiftelånet skal reduceres med sikkerheden til ejerforeningen

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.

AL Sydbank



Adresse: Pileengen 8, 2. tv, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 223L8559
Ejerudgift/md.: kr. 4.880

Dato: 24.05.2026

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. 10: hovedstol kr. 42.000
Nr. 11: hovedstol kr. 1.038.600
Nr. 13: hovedstol kr. 128.400

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Foreningen har en kassekredit med en p.t. ikke udnyttet trækingsramme af kr. 500.000		24.05.2026

Ejerforening

Navn: E/F Nordmarkshave
Eksisterende sikkerhed: Kr. 42.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 96 / 18360
Tinglyst: 96 / 18360
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Kælderrum.

Fællesfaciliteter

Cykelkælder, fælles vaskeri, fri parkering på ejerforeningens parkeringspladser.

Servitutter

- Nr. : 24.05.2026 -
- Nr. : 24.05.2026 -
- Nr. : 24.05.2026 -
- Nr. : 24.05.2026 -
- Nr. : 24.05.2026 -
- Nr. : 24.05.2026 -
- Nr. : 24.05.2026 -
- Nr. : 24.05.2026 -
- Nr. : 24.05.2026 -

- Nr. 1: 10.04.1965 - Dok om ret for Vallensbæk- og Herstedernes kommuner til overtagelse af ejd og benyttel- se
- Nr. 2: 27.07.1966 - hæftelser Dok om levering af varme og varmt vand m m
- Nr. 3: 17.08.1966 - Dok om kabler og transformerstation mv, ej til hinder for prioritering
- Nr. 4: 31.08.1966 - hæftelser Dok om bebyggelse og benyttelse mv
- Nr. 5: 18.04.1973 - Dok om drift af ejendommen m v Respekterer lån i offentlige midler
- Nr. 6: 08.11.1973 - Byplanvedtægt nr 13
- Nr. 7: 26.06.1978 - Dok om fordelingstal for udgifter til vedligeh og drift af fællesanlæg m v, respekterer lån i offentlige midler
- Nr. 8: 05.05.2006 - Dok. vedr. spildevandsledning
- Nr. 12: 29.05.2024 - Særvedtægter for Ejerforeningen Nordmarkshave

Planer

Kommuneplan 1-B100 - Nordmarkshave
Lokalplan 13 - Del af Vallensbæk Nordmark
Lokalplan 68 - Skiltelokalplan

**Andre forhold af væsentlig betydning
Områdeklassificeret - byzone**

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er fore- løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms- værdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige be- skatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.
Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgø- relsen. 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



Adresse: Pileengen 8, 2. tv, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 223L8559
Ejerudgift/md.: kr. 4.880

Dato: 24.05.2026

uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Husdyr

Der kan holdes husdyr jf. foreningens husordensregler.

Enhver luftning på foreningens område er dog forbudt. Alle dyr skal føres i kort snor.

Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til foreningen.

Der kan ligeledes ikke opnås tinglysningsafgiftsreduktion for ejerpantebrevet på kr. 42.000, selvom der måtte fremgå andet herom i salgsoptillingen.

Ejendom med hjemfaldspligt

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen hviler en hjemfaldspligt, hvorefter Vallensbæk Kommune i 2064 er berettiget til at købe ejerlejligheden tilbage på særlige og for kommunen gunstige vilkår.

Såfremt køber ønsker at frikøbe ejerlejligheden for hjemfaldspligten, således at kommunen ikke vil kunne købe ejerlejligheden tilbage, udgør frikøbsbeløbet pr. 20.05.2026 kr. 366.406 med tillæg af fast tinglysningsafgift på kr. 1.850, i alt kr. 368.256, jf. skrivelse herom fra kommunen.

Kommuneplaner

Kommuneplan:

- Kommuneplan 2024-2036

Kommuneplanstrategi:

- Vallensbæk Kommunes Udviklingsstrategi

Spildevandsplaner

Spildevandsplan 2026 - 2036

Udlejning

Det er tilladt at udleje jf. vedtægtens § 30.

Kommende vedligeholdelsesarbejder i ejerforeningen

Der gøres opmærksom på, at ejerforeningen har udarbejdet en vedligeholdelsesplan.

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



Tak for 10lliden, Glostrup!

MEST sælgende ejendomsmægler i Glostrup - for 10. år i træk*

*JF. BOLIGSIDEN.DK - FIND MÆGLER I GLOSTRUP BY UDEN PROJEKTSALG

Mød holdet bag dit boligsalg

Bolighandel med ro i maven
Bolighandel er en af livets store beslutninger - en af de beslutninger, der kan virke uoverskuelig og give sommerfugle i maven. Som din mægler med mange års erfaring tager vi din bolighandel meget alvorligt og arbejder ud fra personlige hensyn - vi gør alt for at give dig den bedste oplevelse før, under og efter din bolighandel.