



REAL

Pilehavevænge 30, 2625 Vallensbæk

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	120
Kontantpris	5.150.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.701	Grund m2	790
Byggeår/ombygget	1967/2022	Energimærke	C

Sagsnr. **223V8441**

RealMæglerne Hallberg A/S

Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Pilehavevænge 30, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 5.150.000

Sagsnr.: 223V8441
Ejerudgift/md.: kr. 3.701

Dato: 07.12.2025



Beskrivelse:

Drømmer I om et moderne hjem med plads til hele familien?

Velkommen til Pilehavevænge 30 – et gennemrenoveret hjem fra 2022, hvor alt er nyt og nøje udvalgt til at skabe rammerne for et stilfuldt og komfortabelt liv.

Huset byder på 120 m² boligareal plus en "udestue", som indeholder et bryggers med direkte adgang fra garagen samt et kontor. Herudover er der en dejlig udestue, som forlænger sommeren.

Her er tre rummelige soveværelser, alle med ovenlysvinduer, der lukker masser af naturligt lys ind og skaber en skøn atmosfære.

Det store køkken-alrum er boligens hjerte og det oplagte samlingspunkt for familien – med moderne faciliteter og meget plads til både madlavning og hygge. Derudover får I hele to lækre badeværelser, som sikrer nem hverdagslogistik.

Huset har gulvvarme i alle rum, så I altid kan nyde en behagelig temperatur, uanset årstiden.

Udendørs venter en privat oase – baghaven byder på en swimmingpool, hvor både børn og voksne kan køle af på varme sommerdage, samt plads til afslapning og leg.

Pilehavevænge er kendt for sin rolige og børnevenlige beliggenhed tæt på grønne områder, skole, indkøb og offentlig transport – her får I alt, hvad I har brug for, lige inden for rækkevidde.

Kom og oplev dette fantastiske hjem – måske er det lige her, jeres boligdrømme går i opfyldelse!

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: Lars Ringsted

Adresse: Pilehavevænge 30, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 5.150.000

Sagsnr.: 223V8441
Ejerudgift/md.: kr. 3.701

Dato: 07.12.2025



Adresse: Pilehavevænge 30, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 5.150.000

Sagsnr.: 223V8441
Ejerudgift/md.: kr. 3.701

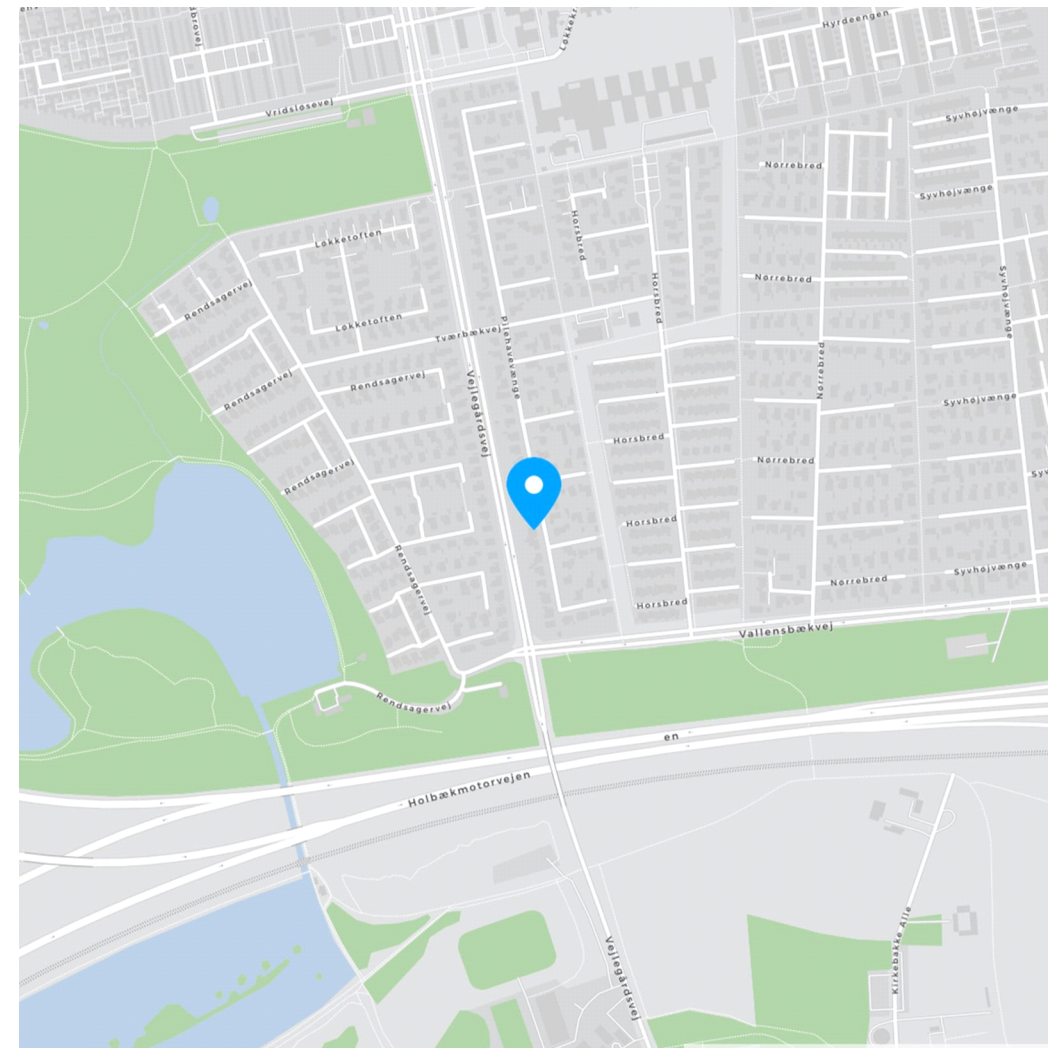
Dato: 07.12.2025



Adresse: Pilehavevænge 30, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 5.150.000

Sagsnr.: 223V8441
Ejerudgift/md.: kr. 3.701

Dato: 07.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Pilehavevænge 30, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 5.150.000

Sagsnr.: 223V8441
Ejerudgift/md.: kr. 3.701

Dato: 07.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vallensbæk
Matr.nr.:	10 ao Vallensbæk By, Vallensbæk
BFE-nr.:	2151897
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1967/2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.402.000 kr.
Grundværdi:	2.550.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.721.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.040.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	790 m ²
Boligareal i alt:	120 m ²
Øvrige arealer:	
heraf indbygget udestue el.	29 m ²
lign.:	18 m ²
Garage:	9 m ²
Udhus:	

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Plan - Villaområde i Nordmarken
Plan - Skiltelokalplan
Plan - 1½ plans boliger i Nordmarken

Kommuneplaner:

Plan - Kommuneplan 2020-2032
Plan - Pilehavegård Syd
Plan - KPS2018
Plan - Vallensbæk Kommunes Udviklingsstrategi

Spildevandsplaner:

Kloakopland - Tillæg 5 Spildevandsplan 2014-22
Kloakopland - ND

Servitutter jf. tingbogsattest:

Nr. 1 lyst d. 12.02.1964 lbnr. 1717-10 Tillægstekst Dok om grundejerforening, benyttelse, bebyggelse, vand, kloak og vejanlæg
Nr. 2 lyst d. 31.10.1964 lbnr. 13979-10 Tillægstekst Byplanvedtægt nr 5
Nr. 3 lyst d. 13.04.1966 lbnr. 5021-10 Tillægstekst Dok om overenskomst om levering af varme fra fjernvarmeforsyning m m.
Nr. 4 lyst d. 08.11.1973 lbnr. 9676-10 Tillægstekst Byplanvedtægt nr 5, vedr 9H 9B

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Pilehavevænge 30, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 5.150.000

Sagsnr.: 223V8441
Ejerudgift/md.: kr. 3.701

Dato: 07.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Codan forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.300 Forbrug: 13,93 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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

Jordforurening

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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003

Der findes en brændeovn på ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges.

Ladestander på ejendommen

Abonnement - ca. 500 kr. månedligt



Adresse: Pilehavevænge 30, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 5.150.000

Sagsnr.: 223V8441
Ejerudgift/md.: kr. 3.701

Dato: 07.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.880	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.150.000
Grundskyld	kr.	17.544	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.659
Husforsikring	kr.	7.036	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	32.750
Skorstensfejning - anslået	kr.	600	I alt	kr.	5.191.409
Rottebekæmpelse - anslået	kr.	200			
Renovation - anslået	kr.	5.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Grundejerforeningen Pilehavegård	kr.	150	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
			bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		44.410			

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 27.035 md./ 324.424 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.899 md./ 262.790 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 05.12.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Pilehavevænge 30, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 5.150.000

Sagsnr.: 223V8441
Ejerudgift/md.: kr. 3.701

Dato: 07.12.2025

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/3,5% Obligationslån	Obligationslån	3.671.963	3.671.963	3.642.942	DKK	3,5	241.669	26,75	4,32			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Pilehavegård

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Ovn, mrk: AEG

Kogeplade, mrk: Elica Nikolas Tesla

Mikroovn, mrk: AEG

Køleskab, mrk: ASKO

Køle/fryseskab, mrk: LG

Fryser, mrk: ASKO

Opvaskemaskine, mrk: Electrolux

Vaskemaskine, mrk: AEG

Tørretumbler, mrk: LG

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

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.