

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

## Pilevangen 34, 2660 Brøndby Strand

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>108</b>
Kontant	<b>4.895.000</b>	Værelser	<b>7</b>
Ejerudgift	<b>2.866</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>281</b>
Byggeår	<b>1948</b>	Energimærke	<b>C +</b>

Sagsnr. **135-0620**

**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 34, 2660 Brøndby Strand  
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 135-0620  
Ejerudgift/md.: kr. 2.866

Dato: 07.07.2026



### **Virkelig charmerende og indflytningsklart rækkehus DEJLIGT RÆKKEHUS – CENTRALT I BRØNDBY STRAND**

Velkommen til Pilevangen 34! Her finder du dette skønne rækkehus beliggende på en lukket og meget idyllisk 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.

### **Ejendommen - mange muligheder**

Ejendommen er opført i mursten og er løbende vedligeholdt. Boligen byder således på gode termovinduer og et solidt tegltag. Hyggelig forhave med plads til cykler, barnevogn o.l. Skøn baghave med overdækket terrasse. Med både for- og baghave er man sikret sol hele dagen.

### **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, førstesal og en yderst anvendelig kælder, giver en god balance mellem fællesrum og private områder.

### 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 34, 2660 Brøndby Strand  
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 135-0620  
Ejerudgift/md.: kr. 2.866

Dato: 07.07.2026



Værelse



Badeværelse



Værelse



Køkken

Adresse: Pilevangen 34, 2660 Brøndby Strand  
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 135-0620  
Ejerudgift/md.: kr. 2.866

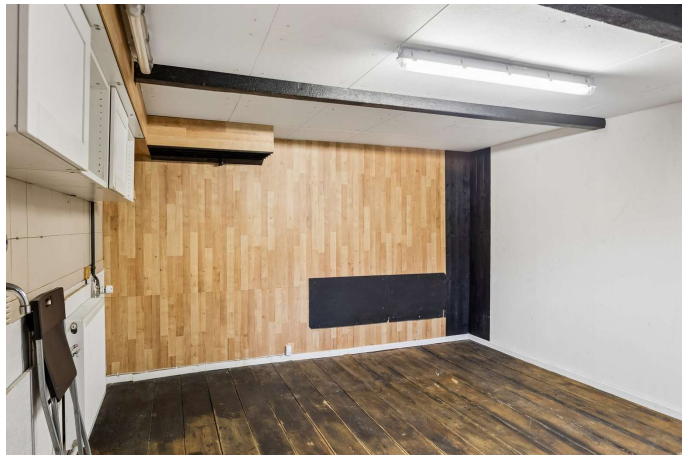
Dato: 07.07.2026



Stue



Stue



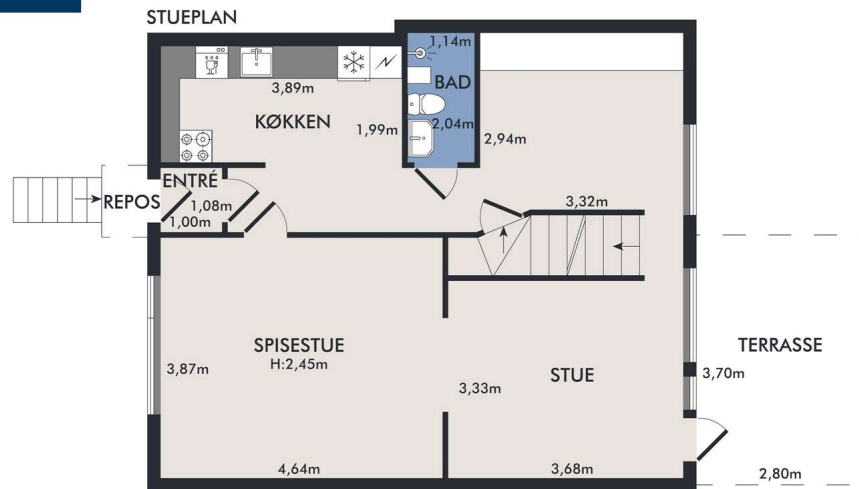
Disponibelt rum



Adresse: Pilevangen 34, 2660 Brøndby Strand  
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 135-0620  
Ejerudgift/md.: kr. 2.866

Dato: 07.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



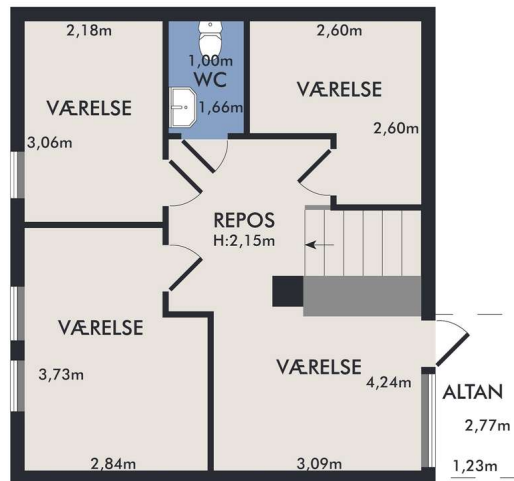
Adresse: Pilevangen 34, 2660 Brøndby Strand  
 Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 135-0620  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.866

Dato: 07.07.2026



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Pilevangen 34, 2660 Brøndby Strand  
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 135-0620  
Ejerudgift/md.: kr. 2.866

Dato: 07.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	
Kommune:	Brøndby
Matr.nr.:	19y Brøndbyvester By, Brøndby Strand
BFE-nr.:	2163683
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1948

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.428.000
Grundværdi:	2.089.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.742.400
Grundlag for grundskyld:	1.671.200

**Arealer\*\***

Grundareal:	281 m <sup>2</sup>
- heraf vej	15 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	108 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Kælder:	68 m <sup>2</sup>
Udhus:	10 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. : 07.07.2026 -  
- Nr. 1: 26.08.1948 - Dok om pligt til at være medlem af vejlaug, at bidrage til kloak og vejanlæg mv

**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):

Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Siemens), Køleskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (LG, 2023, Kombineret vask/tør), Mikrobølgeovn (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Pilevangen 34, 2660 Brøndby Strand  
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 135-0620  
Ejerudgift/md.: kr. 2.866

Dato: 07.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg  
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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024/2025. 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 i 2024/2025 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 i 2024/2025.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 30.900 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2022

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

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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

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

Energimærkning: Energimærke + C



Adresse: Pilevangen 34, 2660 Brøndby Strand  
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 135-0620  
Ejerudgift/md.: kr. 2.866

Dato: 07.07.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.986	Kontantpris	kr.	4.895.000
Grundskyld	kr.	8.189	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.250
Grundejerforening	kr.	350	I alt	kr.	4.926.250
Husforsikring	kr.	7.194			
Rottebekæmpelse	kr.	153			
Haveaffald	kr.	700			
Genbrugsordninger	kr.	2.067			
Mad og -restaffald, tømning hver anden uge	kr.	1.756			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	34.395			

**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 34, 2660 Brøndby Strand  
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 135-0620  
Ejerudgift/md.: kr. 2.866

Dato: 07.07.2026

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. 2.528.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 264.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Vejlauget Pilevangen  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

# 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