



REAL

Bådsmundsvej 42, 2660 Brøndby Strand

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	184
Kontantpris	4.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.054	Grund m2	615
Byggeår/ombygget	1890/1961	Energimærke	F

Sagsnr. **223V8281**

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: Bådsmandsvej 42, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 223V8281
Ejerudgift/md.: kr. 4.054

Dato: 14.09.2025



Beskrivelse:

På den eftertragtede Bådsmandsvej, kun få skridt fra de idylliske indsøer og tæt på vandet, finder du denne charmerende villa, der rummer et væld af muligheder. Ejendommen præsenterer sig med en skarp pris på 4.495.000 kr. – en rigtig god handel!

Villaen er opdelt i to helt separate boliger med hver deres egen indgang, hvilket gør den ideel til både den store familie, flere generationer under samme tag, eller som en attraktiv investeringsmulighed med potentiale for udlejning.

Boligen byder på 184 velindrettede kvadratmeter, der er fordelt på en lys stueetage med entré, en rummelig stue med flotte synlige hanebånd, køkken, to soveværelser, to badeværelser og adgang til en hyggelig hems. Derudover er der en selvstændig afdeling med egen indgang, et stort åbent køkken-almrum, badeværelse og soveværelse. Der er toiletter både i stueetagen og på første sal, hvilket bidrager til den funktionelle opdeling af huset. På første sal findes to værelser, der dog ikke er godkendte til beboelse.

Udelivet kan nydes på den solrige terrasse, og villaens beliggenhed tæt på søerne byder på smukke naturoplevelser og mange muligheder for udendørs aktiviteter. Den centrale placering giver desuden nem adgang til motorvejsnettet, og København nås på kun 20 minutter.

Bygningen har desuden lokalhistorisk betydning og er faktisk afbilledet på en plakat, som står foran Brøndby Bibliotek. Ifølge Lokalhistorisk Arkiv, bliver husets historie og baggrund omtalt som en del af områdets kulturarv.

En sjælden kombination af charme, historie og fleksibilitet – kontakt os i dag for en fremvisning!

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.

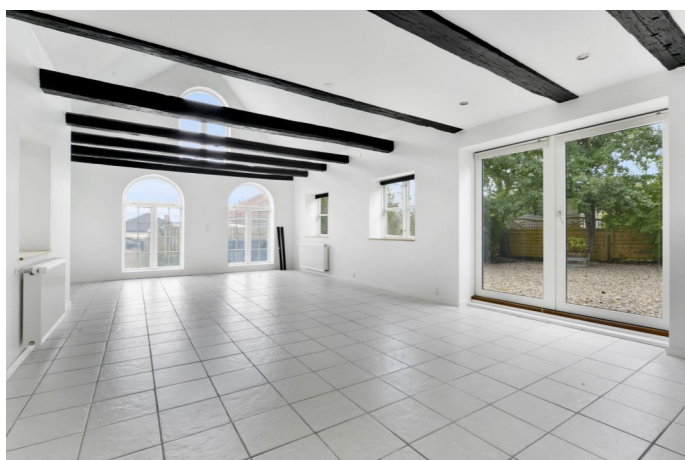
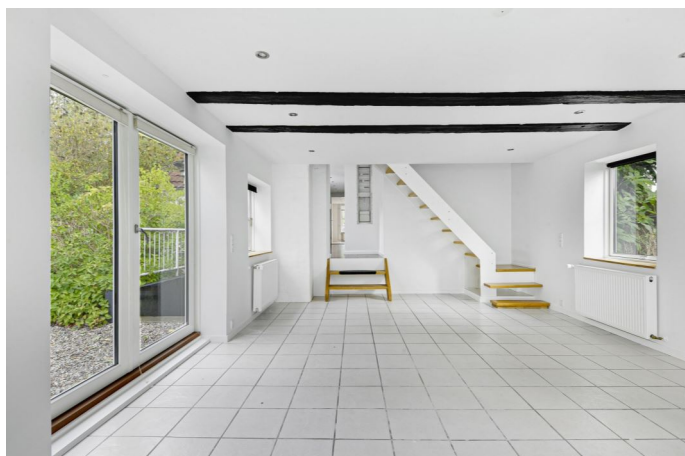
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Tommi Madsen

Adresse: Bådsmandsvej 42, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 223V8281
Ejerudgift/md.: kr. 4.054

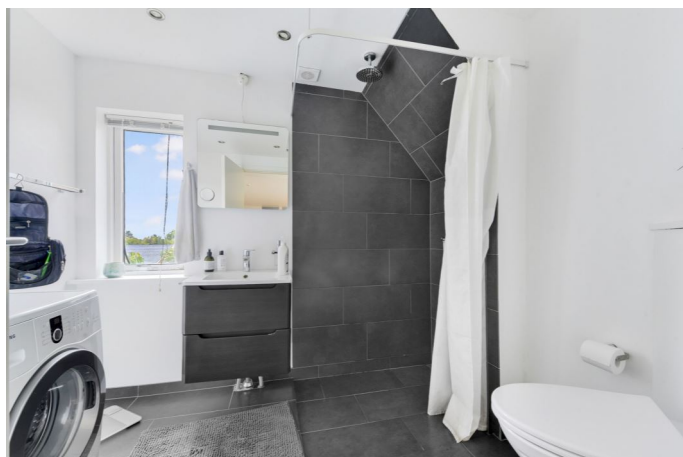
Dato: 14.09.2025



Adresse: Bådsmadsvej 42, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 223V8281
Ejerudgift/md.: kr. 4.054

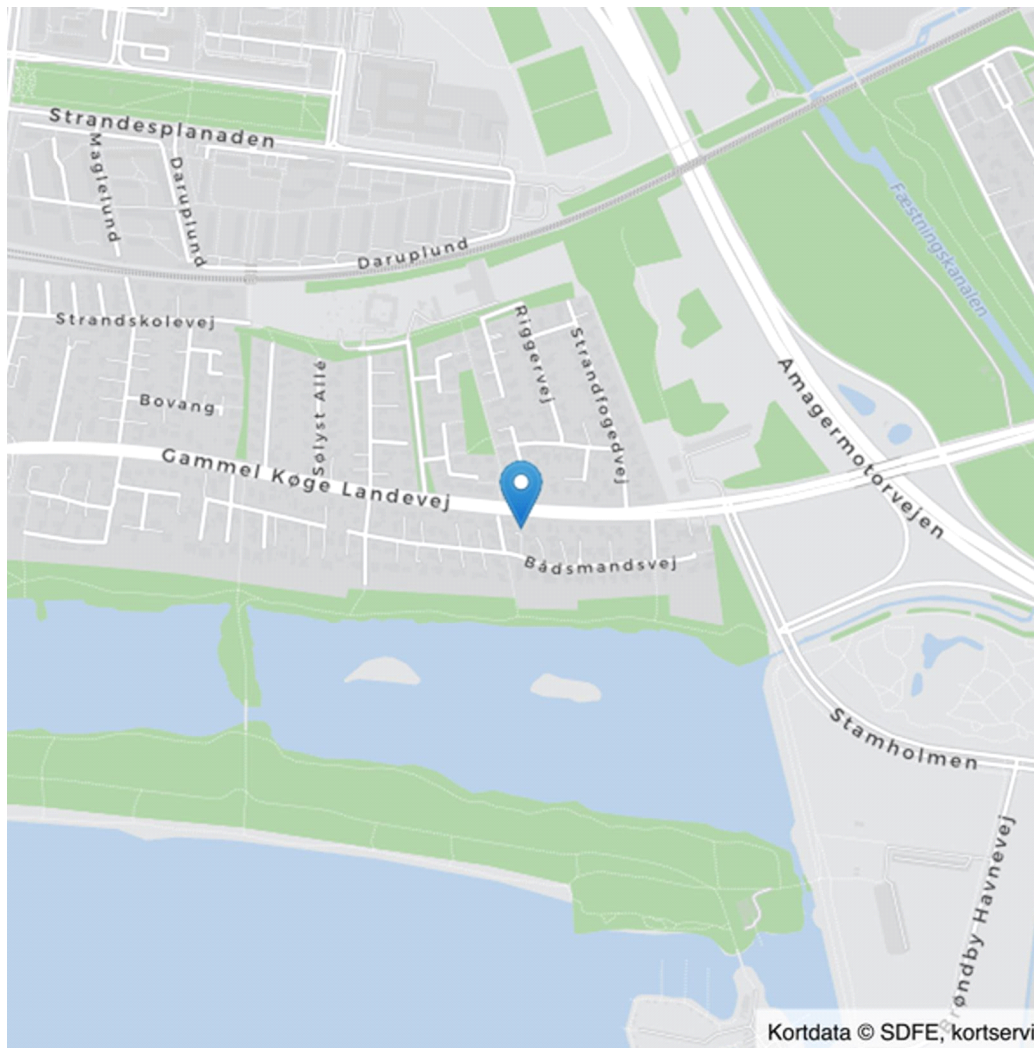
Dato: 14.09.2025



Adresse: Bådsmandsvej 42, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 223V8281
Ejerudgift/md.: kr. 4.054

Dato: 14.09.2025





Adresse: Bådsmandsvej 42, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 223V8281
Ejerudgift/md.: kr. 4.054

Dato: 14.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Brøndby
Matr.nr.:	46 d Brøndbyvester By, Brøndby Strand
BFE-nr.:	2163957
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1890/1961

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.211.000 kr.
Grundværdi:	2.303.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.368.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.842.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	615 m ²
- heraf vej	156 m ²
Boligareal i alt:	184 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	22 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	25 m ²
Udhus:	55 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 24.09.1963 lbnr. 11245-10 Tillægstekst Dok om byggelinier mv
Nr. 2 lyst d. 05.04.1966 lbnr. 4862-10 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv
Nr. 3 lyst d. 19.03.1991 lbnr. 2404-10 Tillægstekst Lokalplan nr. 312

Lokalplan:

Temalokalplan for hegning, belægning og beplantning
Spillehaller (Tema lokalplan)
Lokalplan 312 for et område ved Brøndby Strand øst for Maglebæk Søpark

Kommuneplan:

Kommuneplan 2019

Kommuneplanramme:

Syd for Gammel Køge Landevej Øst

Kommuneplanstrategi:

Planstrategi - Brøndby i bevægelse
Kommuneplanstrategi 2016, Brøndby i vækst - hvordan?

Spildevandsplan:

Kloakopland - Stranden øst fælles

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: Bådsmandsvej 42, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 223V8281
Ejerudgift/md.: kr. 4.054

Dato: 14.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 41.500 Forbrug: 3.787,30 m³

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det bemærkes, at sælgers årsforbrug pt. ikke kan oplyses, hvorfor de stipulerede beløb er ud fra energimærket.

Køber gøres opmærksom på, at energiforbrug er individuelt, og at evt. differencer mellem det i salgsopstillingen oplyste og købers forbrug, er sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

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. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere. Der foreligger el-tjek vedrørende ejendommen.

Energimærkning: Energimærke F.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

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.

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.

Spildevandsplan

Brøndby Kommune har vedtaget ny spildevandsplan, der bl.a. omhandler separatkloakering i områder, der pt. er fælleskloakeret.

Brøndby Kommune har besluttet, at alle områder, der nu er fælleskloakeret skal på sigt separat kloakeres.

Kommunen forventer ikke at give påbud om kloakering til den enkelte grundejere før efter 2030 jf. spildevandsplan.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser jf. ejendomsdatarapport.



Adresse: Bådsmundsvej 42, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 223V8281
Ejerudgift/md.: kr. 4.054

Dato: 14.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.181	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	9.028	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.785
Husforsikring	kr.	17.165	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	5.052	I alt	kr.	4.537.635
Rottebekæmpelse	kr.	218			

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

48.644

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.797 md./ 285.561 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.481 md./ 233.774 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 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: 12.09.2025
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: Bådsmandsvej 42, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 223V8281
Ejerudgift/md.: kr. 4.054

Dato: 14.09.2025

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

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

De tilstedeværende hvidevarer medfølger. Se sælgers oplysningsskema.

Sælger oplyser, at glasplade i ovn i stueetagen er ødelagt og der er hakker i køleskabet.

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.