



**REAL**

## Agerlunden 62, 2660 Brøndby Strand

|             |                      |             |            |
|-------------|----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type   | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>113</b> |
| Kontantpris | <b>4.550.000</b>     | Værelser    | <b>4</b>   |
| Ejerudgift  | <b>2.683</b>         | Grund m2    | <b>638</b> |
| Byggear     | <b>2003</b>          | Energimærke | <b>C</b>   |

Sagsnr. **135-0547**

**RealMæglerne** Vallensbæk ApS

v/ Ejendomsmægler Anders Nedahl / Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand / Tlf. 72137200 / [www.realmaeglerne.dk/vallensbaek](http://www.realmaeglerne.dk/vallensbaek)



## 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: Agerlunden 62, 2660 Brøndby Strand  
Kontantpris: kr. 4.550.000

Sagsnr.: 135-0547  
Ejerudgift/md.: kr. 2.683

Dato: 02.12.2025



### Beskrivelse:

Denne pragtfulde villa er beliggende i det attraktive "Agerlunden" - som er en af de populæreste beliggenheder Brøndby Strand. Kvarteret er kendetegnet ved flotte kvalitetsboliger og godt naboskab. Derudover er kvarteret meget roligt og børnevenligt og man kan via de lukkede sti- og vejsystemer nemt komme skole, institutioner, indkøbsmuligheder og S-togsforbindelse. Med S-toget kommer du til Københavns Hovedbanegård på blot 15 min. Endvidere ligger boligen tæt på Brøndby Strandpark med den flotte natur, indsøerne og en rigtig dejlig badestrand.

Ejendommen fremtræder indflytningsklar og de store vinduespartier sørger for et skønt lysindfald overalt i huset.

Boligen har en optimal planløsning og kræver i øvrigt et minimum af vedligehold, så I kan koncentrere jer om det væsentlige i tilværelsen.

Boligen indeholder en lys og rummelig entré. Et lækkert og praktisk bryggers, hvor der findes fin aflæggerplads samt både vaskemaskine og tørretumbler. Skønt køkken med lyse elementer og hårde hvidevarer i høj kvalitet. Stor stue med hele 2 udgange til solrig terrassen og skøn have. I får derudover hele 3 værelser, der kan fordeles efter behov. 2 flotte badeværelser med bruseniche.

Både haven og terrassen er ugeneret og her kan I nyde solen hele dagen. Foran huset findes desuden en flisebelagt indkørsel og med i købet I får også et uundværligt stort skur til opbevaring, så de indvendige kvadratmeter udnyttes optimalt.

### 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: Agerlunden 62, 2660 Brøndby Strand  
Kontantpris: kr. 4.550.000

Sagsnr.: 135-0547  
Ejerudgift/md.: kr. 2.683

Dato: 02.12.2025



Entre



Stue



Stue



Stue



Spisestue



Spisestue





Adresse: Agerlunden 62, 2660 Brøndby Strand  
Kontantpris: kr. 4.550.000

Sagsnr.: 135-0547  
Ejerudgift/md.: kr. 2.683

Dato: 02.12.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                                                      |
|---------------------|------------------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                                        |
| Må benyttes til:    | Beboelse                                             |
| Kommune:            | Brøndby                                              |
| Matr.nr.:           | 15 bu Brøndbyvester By, Brøndby Strand               |
| BFE-nr.:            | 8317966                                              |
| Zonestatus:         | Byzone                                               |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg                           |
| Vej:                | Fælles/privat                                        |
| Kloak:              | Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme/blokvarme                                 |
| Opført/ombygget år: | 2003                                                 |

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 3.567.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 1.837.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 2.853.600 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 1.469.600 kr. |

##### **Arealer\***

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Grundareal:       | 638 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt: | 113 m <sup>2</sup> |
| Øvrige arealer:   |                    |
| Overdækket areal: | 21 m <sup>2</sup>  |
| Carport:          | 29 m <sup>2</sup>  |

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

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 13.11.1998 lbnr. 16297-10 Tillægstekst Lokalplan nr. 319 Filnavn:  
10\_BE\_131

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Emhætte - Thermex (2003), Kogeplade - Bosch (2003), Ovn - Siemens (2019), Køleskab - LG (2019), Fryser - LG (2019),  
Opvaskemaskine - Electrolux (2020), Vaskemaskine - Samsung (2019), Tørretumbler - Samsung (2019), Quooker - Quooker

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Agerlunden 62, 2660 Brøndby Strand  
Kontantpris: kr. 4.550.000

Sagsnr.: 135-0547  
Ejerudgift/md.: kr. 2.683

Dato: 02.12.2025

**Forsikringsforhold:**

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

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Der henvises til den på ejendommen udarbejdede forsikringspolice

**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. 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 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.

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.300 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
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  
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.



Adresse: Agerlunden 62, 2660 Brøndby Strand  
Kontantpris: kr. 4.550.000

Sagsnr.: 135-0547  
Ejerudgift/md.: kr. 2.683

Dato: 02.12.2025

Ejerudgift 1. år:

|                             | Pr. år     | Kontantbehov ved køb                                                                                      |     |           |
|-----------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat           | kr. 14.553 | Kontantpris/udbetaling                                                                                    | kr. | 4.550.000 |
| Grundskyld                  | kr. 6.701  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                          | kr. | 6.000     |
| Husforsikring               | kr. 3.681  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                              | kr. | 29.150    |
| Skadedyrsbekæmpelse         | kr. 212    |                                                                                                           | kr. | 4.585.150 |
| Haveaffald                  | kr. 620    | I alt                                                                                                     |     |           |
| Fælles formål               | kr. 230    | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt                      |     |           |
| Genbrugsordninger           | kr. 2.330  | udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og |     |           |
| Mad- og restaffald          | kr. 1.872  | bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.        |     |           |
| Grundejerforening (anslået) | kr. 2.000  |                                                                                                           |     |           |

Ejerudgift i alt 1 år

32.199

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: 230.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.912 md./ 286.946 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.593 md./ 235.114 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 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: 02.12.2025  
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: Agerlunden 62, 2660 Brøndby Strand  
Kontantpris: kr. 4.550.000

Sagsnr.: 135-0547  
Ejerudgift/md.: kr. 2.683

Dato: 02.12.2025

**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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Grundejerforening el.lign.: Ja**

Navn:

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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

▼