



REAL

Gammel Køge Landevej 664, 1., 2660 Brøndby Strand

Ejd. type	Ideel andel	Bolig m2	114
Kontantpris	3.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.848	Grund m2	882
Byggear	1900	Energimærke	C

Sagsnr. **135-0539**

RealMæglerne Vallensbæk ApS

v/ Ejendomsmægler Anders Nedahl / Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand / Tlf. 72137200 / 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: Gammel Køge Landevej 664, 1., 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 135-0539
Ejerudgift/md.: kr. 2.848

Dato: 23.08.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Lillely - den smukkeste og mest charmerende ejendom fra 1900. Her befinder man sig på én af Brøndby Strands absolut bedste og mest attraktive beliggenheder, med bl.a. ganske kort afstand til vandet.

Området taler for sig selv - og med Brøndby Strand lystbådehavn, samt den skønne sandstrand og strandpark lige om hjørnet, får du her en fantastisk og naturskøn beliggenhed, med masser af rekreative områder. Ligeledes ligger s-togs stationen i gå-afstand, og herfra tager det ca. 15 minutter med tog til Københavns Hovedbanegård. Desuden er der kort afstand til flere gode indkøbsmuligheder, skole og sportsfaciliteter.

Boligen er rigtig godt placeret på grunden, hvor der er rig mulighed for både afslapning og leg, såvel foran som bagved ejendommen. Både forhave, gårdhave og alle de utrolig gode og anvendelige fællesfaciliteter deles med underboen, hvilket giver de kommende ejere af denne enestående villalejlighed, et stort, og suverænt uderum, at nyde godt af. Desuden findes der i gården, et godt fælles vaskerum, et multirum, som pt. benyttes som fælles opbevarings- samt træningsrum, fælles værksted, og et toilet. Helt ideelt til sommerfester og familiefødselsdage. Det kan ydermere oplyses, at ejendom har fået nyere tag, og generelt fremstår i pæn stand.

Villalejligheden består af det mest magiske køkken alrum med loft til kip, fritlagte bjælker, ovenlysvindue - samt et lille vikualierum. I køkken alrummet findes den ene adgang til boligen. Videre er en meget hyggelig stue, med to døre ud til den fine balkon. Ydermere er der to rigtig gode værelser, samt et stort, flot badeværelse - i ægte new yorker stil, med stor bruseniche. Til lejligheden hører en helt fantastisk og hyggelig hems, som tilføjer over 30 virkelig brugbare kvadratmeter, til boligen - hvilken på fineste vis, supplerer med plads til familien eller overnattende gæster. Et kæmpe aktiv for lejligheden.

Her får du en helt unik mulighed for at bo med alle goderne fra husejerlivet - til gengæld til blot de halve omkostninger og det halve ansvar. Villalejligheden fremstår både indbydende og indflytningsklar - og skal i den grad opleves.

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: Gammel Køge Landevej 664, 1., 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 135-0539
Ejerudgift/md.: kr. 2.848

Dato: 23.08.2025





Adresse: Gammel Køge Landevej 664, 1., 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 135-0539
Ejerudgift/md.: kr. 2.848

Dato: 23.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ideel anpart
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Brøndby
Matr.nr.:	25 c Brøndbyvester By, Brøndby Strand
BFE-nr.:	2163747
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1900

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.293.650 kr.
Grundværdi:	1.805.850 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.834.920 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.444.680 kr.

Arealer*

Grundareal:	882 m ²
Boligareal i alt:	114 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	114 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	63 m ²

* 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. 25.04.1900 lbnr. 0-10 Tillægstekst Dok om hegnspligt mv Filnavn: 10_D_563
Nr. 2 lyst d. 24.09.1963 lbnr. 11245-10 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 10_C_94
Nr. 3 lyst d. 18.09.2003 lbnr. 13925-10 Tillægstekst Lokalplan nr. 324 Forprioritet Filnavn: 10_N_83
Nr. 4 lyst d. 02.03.2006 lbnr. 3551-10 Anmærkning anm. pantegæld Tillægstekst Dok. vedr. samejeoverenskomst tillige lyst pantstiftende Filnavn: 10_D_563

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte, kogeplade, ovn, køleskab, fryser, samt opvaskemaskine.
Vaskemaskine + tørretumbler i vaskerummet er fælles.

Der henvises i øvrigt til sælgers oplysningsskema.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Gammel Køge Landevej 664, 1., 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 135-0539
Ejerudgift/md.: kr. 2.848

Dato: 23.08.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises i øvrigt til den på ejendommen udarbejdede forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 13.455 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Oplysningen stammer fra energimærkning, udarbejdet i november 2024 - med fordelingstal 45% til
nærværende anpart, jf. tinglyst samejekontrakt. Jævnfør driftsbudget (for 2025) fra sælger andrager
den samlede omkostning til varme kr. 35.271,73,- sælgers andel heraf andrager kr. 15.872,28,-
(45%)

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.

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 i 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 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 2025.

Anpartsforhold:

Fordelingstal: 45/55

Sikkerhed til samejet: Ja, kr. 30.000 i form af Byrde lyst pantstiftende
(samejeoverenskomst)

Forhøjelse? Nej.

Fællesudgift dækker flg. udgifter: TV og internet, varme, el, vand, husforsikring,
forsikring gasfyr samt renovation, jf. budget udleveret af sælger.

Brugsret og fællesfaciliteter: Der henvises til samejeoverenskomstens §1.



Adresse: Gammel Køge Landevej 664, 1., 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 135-0539
Ejerudgift/md.: kr. 2.848

Dato: 23.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.358	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	7.079	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.659
Husforsikring	kr.	6.502	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation	kr.	3.806			
Vedligeholdelseskonto (50/50)	kr.	6.000	I alt	kr.	3.526.509
Rottebekæmpelse (50/50)	kr.	124			
Forsikring, gasfyr	kr.	1.311			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt 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

34.180

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.899 md./ 226.790 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.319 md./ 183.831 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: 23.08.2025
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: Gammel Køge Landevej 664, 1., 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 135-0539
Ejerudgift/md.: kr. 2.848

Dato: 23.08.2025

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.: Nej

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

▼