



**REAL**

## Maglegårdsvej 22, 2660 Brøndby Strand

Ejd. type	<b>Villa, 1 fam.</b>	Bolig m2	<b>153</b>
Kontantpris	<b>4.095.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>3.085</b>	Grund m2	<b>1.005</b>
Byggeår	<b>1974</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **135-0534**

**RealMæglerne** Vallensbæk ApS

v/ Ejendomsmægler Anders Nedahl / Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Maglegårdsvej 22, 2660 Brøndby Strand  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 135-0534  
Ejerudgift/md.: kr. 3.085

Dato: 02.02.2026



### Beskrivelse:

#### SKØN BOLIG – TÆT PÅ VANDET

Velkommen til et af Brøndby Strands mest eftertragtede områder, hvor du finder denne skønne bolig for enden af en lukket vej. Her er du i **kort gåafstand til vandet**, Brøndby Havn, Strandparken, den skønne badestrand og ikke mindst skønne naturarealer. Her smelter hverdagen sammen med gode oplevelser i de naturskønne områder.

Samtidig har du **Brøndby Strand Station** meget tæt på, og herfra tager det ca. 15 minutter med tog til Københavns Hovedbanegård. Desuden er der kort afstand til flere gode indkøbsmuligheder, skole og sportsfaciliteter.

#### Nyere tag og vinduer

Ejendommen er opført i mursten og er løbende vedligeholdt. Taget er fra 2016 (eternittag), og der er nyere termovinduer. Ejendommen byder endvidere på en pæn og flisebelagt indkørsel. Ejendommen er opført i 1974.

#### Lys, luft og store rum

Indenfor er stilen lys og indbydende og de store vinduespartier sørger for et skønt lysindfald. Boligen har en særdeles god planløsning og de 153 kvadratmeter, som er fordelt på stueplan og førstesal, giver en skøn balance mellem fællesrum og private zoner.

### 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: Maglegårdsvej 22, 2660 Brøndby Strand  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 135-0534  
Ejerudgift/md.: kr. 3.085

Dato: 02.02.2026

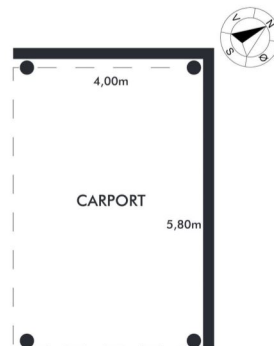




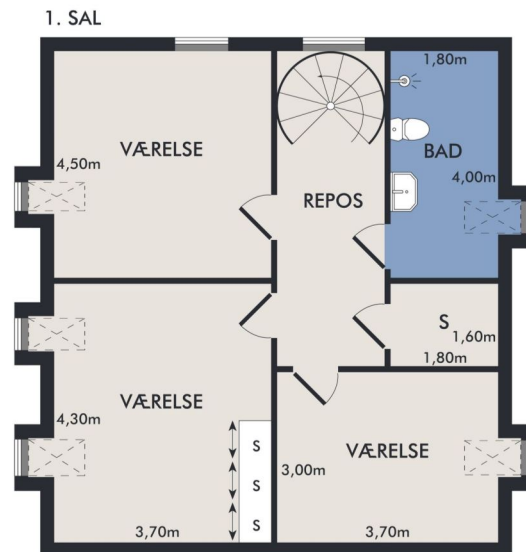
Adresse: Maglegårdsvej 22, 2660 Brøndby Strand  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 135-0534  
Ejerudgift/md.: kr. 3.085

Dato: 02.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



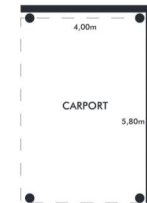
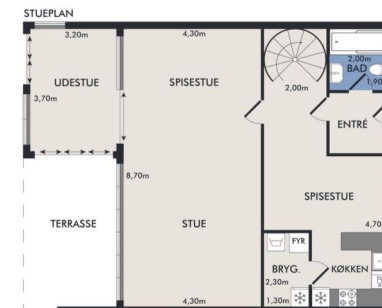
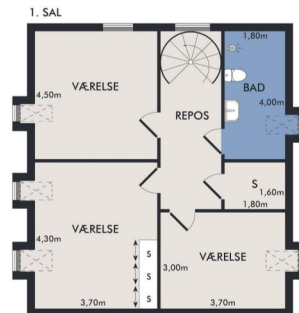
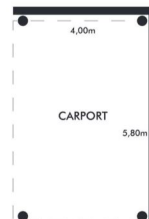
Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Maglegårdsvej 22, 2660 Brøndby Strand  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 135-0534  
Ejerudgift/md.: kr. 3.085

Dato: 02.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar



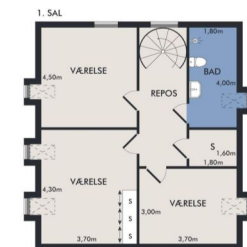
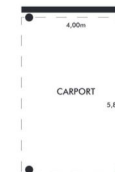
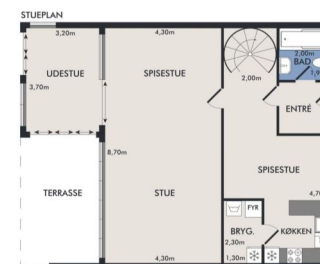
Adresse: Maglegårdsvej 22, 2660 Brøndby Strand  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 135-0534  
Ejerudgift/md.: kr. 3.085

Dato: 02.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Maglegårdsvej 22, 2660 Brøndby Strand  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 135-0534  
Ejerudgift/md.: kr. 3.085

Dato: 02.02.2026

#### Ejendomsdata:

##### Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Ejerlejlighed med beboelse i  
enfamiliehus, dobbelthus, tofamiliehus  
eller trefamiliehus  
Kommune: Brøndby  
Matr.nr.: 16 dv Brøndbyvester By, Brøndby Strand  
BFE-nr.: 226933  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Fælleskloakeret  
Varmeinstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 1974

##### Arealer\*

Grundareal: 1.005 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 153 m<sup>2</sup>

##### Øvrige arealer:

\* 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. 31.01.1933 lbnr. 6679-10 Tillægstekst Dok til Københavns Amts Vejræsen  
om ledning Filnavn: 10\_E\_75  
Nr. 2 lyst d. 08.06.1959 lbnr. 6551-10 Tillægstekst Dok om beplantning på  
oversigtsareal mv  
Nr. 3 lyst d. 06.07.1973 lbnr. 5504-10 Anmærkning anm byrd og hæft Tillægstekst  
Dok om kloakledning mv brugsret over fællesareal  
Nr. 4 lyst d. 13.05.1981 lbnr. 5370-10 Tillægstekst Dok om evt fjernelse af carport  
Nr. 5 lyst d. 18.09.2003 lbnr. 13925-10 Tillægstekst Lokalplan nr. 324 Forprioritet  
Filnavn: 10\_N\_83

##### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.602.000 kr.  
Grundværdi: 2.266.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.881.600 kr.  
Grundlag for grundskyld: 1.812.800 kr.

##### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Køleskab (Atlas), opvaskemaskine (Miele), komfur (Voss), fryser (Gram), emhætte (Brandt), vaskemaskine (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Maglegårdsvej 22, 2660 Brøndby Strand  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 135-0534  
Ejerudgift/md.: kr. 3.085

Dato: 02.02.2026

#### 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

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.500 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke  
Ejendommen opvarmes med el. Udgiften til varme er således anslået.

#### 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 salgsoptillingens 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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Adresse: Maglegårdsvej 22, 2660 Brøndby Strand  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 135-0534  
Ejerudgift/md.: kr. 3.085

Dato: 02.02.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.696	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.095.000
Grundskyld	kr.	8.883	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.000
Husforsikring	kr.	7.758	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	26.450
Renovation	kr.	5.475	I alt	kr.	4.127.450
Rottebekæmpelse	kr.	212			

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

37.024

**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/nettoydelser 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: 205.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.956 md./ 263.477 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.912 md./ 214.949 år v/24,50%  
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: 31.01.2026  
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: 1/8 - 1/2

**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: Maglegårdsvej 22, 2660 Brøndby Strand  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 135-0534  
Ejerudgift/md.: kr. 3.085

Dato: 02.02.2026

**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.

**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<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 ∨