



REAL

Skibsbyggervej 19, 2660 Brøndby Strand

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	157
Kontantpris	4.750.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.280	Grund m2	601
Byggear	1966	Energimærke	E

Sagsnr. **135-0523**

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: Skibsbyggervej 19, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 135-0523
Ejerudgift/md.: kr. 3.280

Dato: 01.07.2025



Beskrivelse:

Nu udbydes denne charmerende villa til istandsættelse, placeret på én af Brøndby Strands bedste og mest idylliske beliggenheder – i anden række til indersøerne. Her er plads til at opdatere og modernisere denne ejendom, til jeres kommende drømmebolig - og planløsningen giver adskillige gode og oplagte muligheder for indretning og anvendelse, efter behov.

Ejendommen byder på rigtig fin plads til familien, med sine 157 velindrettede kvadratmeter, samt en dejlig udestue. Stueplan indeholder en god entré, med indbygget skab og adgang til gæstetoilet. Videre er der en stor hjørnestue/spisestue, med godt lysindfald og pejs. Spisestuen støder op til det skønne og autentiske trækøkken - og her har man oplagt mulighed for at fjerne væggen, og etablere et køkken alrum. Køkkenet fremstår i øvrigt i god kvalitet og meget velholdt, samt med både god skabs- og bordplads. Fra køkkenet er der udgang til udestuen, og kig ud til den hyggelige vej. Ydermere er der i stueplan et stort og praktisk vaskerum/bryggers, med egen indgang udefra. Fra entréen er der den fineste trappe op til 1. salen, som indeholder et dejligt, stort værelse med balkon, og herfra kig til søerne. Videre er der endnu et lyst værelse, samt et åbent repos og et lille pulterkammer. Det store badeværelse heroppe byder både på 2 håndvaske, samt badekar og sep. bruseniche. Der er både adgang til haven, fra stuen samt udestuen - og udearealerne er utrolig hyggelige, med fine træer, grøn beplantning og skønne solkroge. Ligeledes hører der til ejendommen et stort skur/udhus, til god opbevaring.

Området taler for sig selv - og med Brøndby havn, samt den utrolig dejlige sandstrand og strandpark lige om hjørnet, får du her en fantastisk og naturskøn beliggenhed, med masser af rekreative områder. Gå eller løb en tur til vandet, en lun sommeraften - slut evt. af med en dukkert, og mærk hvordan skuldrene sænker sig. Boligen ligger på en tryk og rolig villavej, som er karakteriseret ved godt naboskab, og børnefamilier med børn i alle aldre. Ydermere befinder du dig bekvemt nær S-tog ved Brøndby Strand Station, og København Centrum er ikke mere end en 15 minutters køretur væk i tog, eller i bil via motorvejsnettet, som heller ikke befinder sig langt herfra. Til børnefamilien, er man sig tilmed i cykelafstand til skole og sportsfaciliteter - så alt i alt en attraktiv beliggenhed, hvor alt ved lethed nås, i en travl hverdag.

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: Skibsbyggervej 19, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 135-0523
Ejerudgift/md.: kr. 3.280

Dato: 01.07.2025



Adresse: Skibsbyggervej 19, 2660 Brøndby Strand

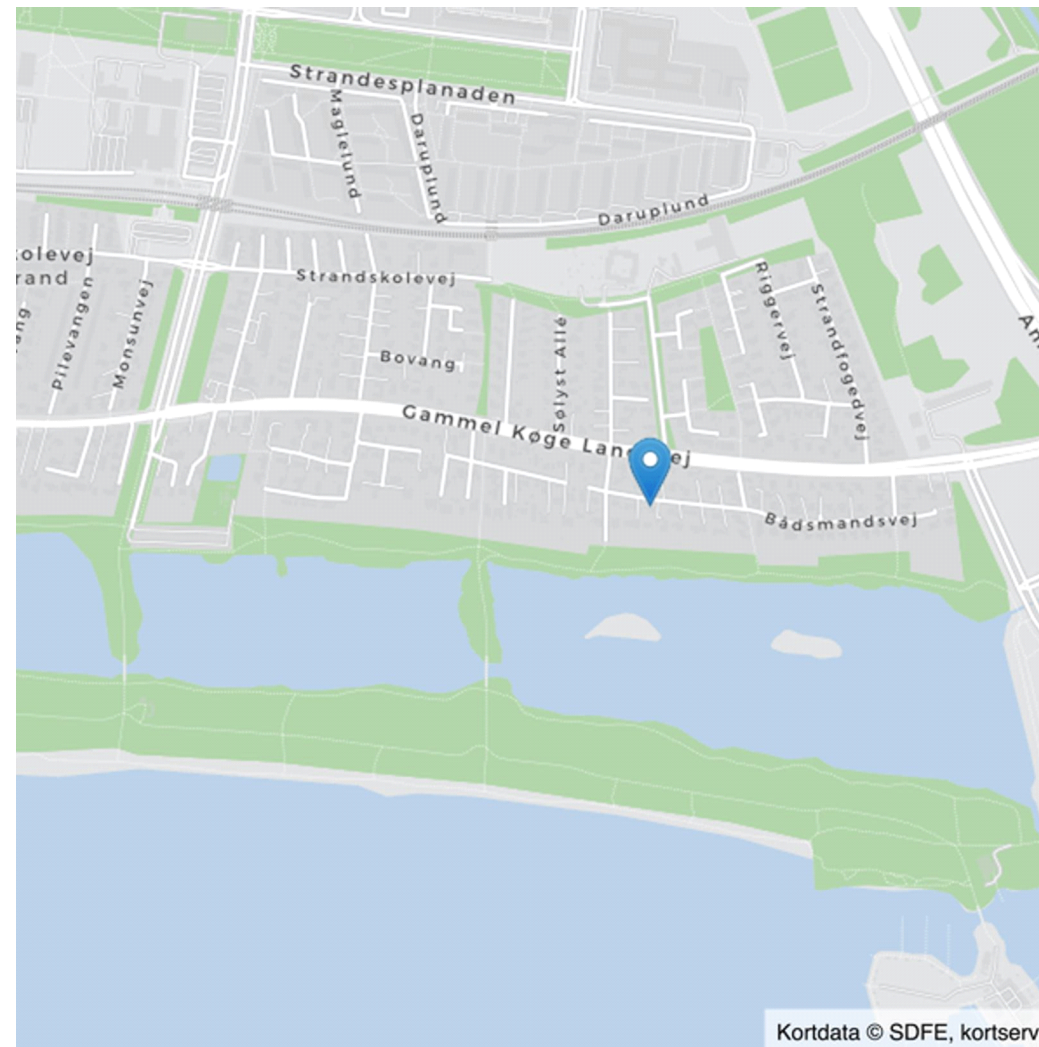
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 135-0523

Ejerudgift/md.: kr. 3.280

Dato: 01.07.2025

REAL



Kortdata © SDFE, kortservi

Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Skibsbyggervej 19, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 135-0523
Ejerudgift/md.: kr. 3.280

Dato: 01.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Brøndby
Matr.nr.: 18 az Brøndbyvester By, Brøndby Strand
BFE-nr.: 2163650
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Oliefyr
Opført/ombygget år: 1966

Arealer*

Grundareal udgør: 601 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 101 m²
- heraf Overdækket 22 m²
areal/udestue 0 m²
Kælderareal: 56 m²
Udnyttet tagetage: 157 m²
Boligareal i alt: 23 m²
Andre bygninger: 23 m²
- heraf Carport

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 06.08.1963 lbnr. 9278-10 Tillægstekst Dok om udstykn vejareal
byggelinier grundejefor mm Filnavn: 10_K_95
Nr. 2 lyst d. 14.01.1964 lbnr. 483-10 Tillægstekst Dok om grundejerforen, adg. til anlæg
og vedligehold af vej, elledn fælles strandareal mv: pligt til at underskrive dekl. til det
offentlige Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 10_K_95
Nr. 3 lyst d. 19.03.1991 lbnr. 2404-10 Tillægstekst Lokalplan nr. 312 Filnavn:
10_BD_63

Grundejerforening: Ja

Navn: Skibsbyggervej 13-35
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 3.267.000 kr.
Grundværdi: 2.351.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.613.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.880.800 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De på ejendommen værende hårde hvidevarer, uden garanti for funktionsdygtighed - da ejendommen sælges som dødsbo.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Skibsbyggervej 19, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 135-0523
Ejerudgift/md.: kr. 3.280

Dato: 01.07.2025

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 40.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Oplysningerne stammer fra energimærke udarbejdet i 2025, og beror ikke nødvendigvis på sælgers faktiske forbrug. Sælger er uden ansvar herfor.

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 E.

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 2025. 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 2025 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 2025.

Dødsbo:

Ejendommen sælges som dødsbo - og derfor med Dansk Ejendomsmæglerforenings standard ansvarsfraskrivelse, indsat i købsaftalen.



Adresse: Skibsbyggervej 19, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 135-0523
Ejerudgift/md.: kr. 3.280

Dato: 01.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.329	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.750.000
Grundskyld	kr.	11.638	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.234
Husforsikring	kr.	8.532	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.350
Renovation	kr.	4.428		kr.	4.789.584
Grundejerforening	kr.	700	I alt		
Skorstenfejning	kr.	529	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse	kr.	198	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

39.355

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.042 md./ 312.503 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.078 md./ 252.940 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: 30.06.2025
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: 1/8 - 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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Skibsbyggervej 19, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 135-0523
Ejerudgift/md.: kr. 3.280

Dato: 01.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

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

▼