



REAL



Bystedparken 50, 2660 Brøndby Strand

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	142
Kontant	3.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.569	Grund m ²	224
Byggeår	1978	Energimærke	C +

Sagsnr. **135-0606**

RealMæglerne Vallensbæk ApS

Bækkeskovej 9 / 2665 Vallensbæk Strand / Tlf. +45 72137200 / www.realmæglerne.dk/vallensbaek

Salgsopstilling

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Bystedparken 50, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 135-0606
Ejerudgift/md.: kr. 3.569

Dato: 28.05.2026



Pænt rækkehus på 142 m² - nyrenoveret badeværelse og køkken

Nu udbydes dette dejlige og yderst rummelige enderækkehus, som er beliggende i den attraktive grundejerforening Søholt. Her befinder man sig i et roligt område, og tilmed centralt placeret i Brøndby Strand, vis a vis Vallensbæk Strand. Her er gå-afstand til gode indkøbsmuligheder, spændende specialforretninger og restauranter, samt Fitness mv. på Vallensbæk Stationstov. Hermed er du også i gå-afstand til S-toget, som bringer dig til Københavns Centrum på ca. 20 min. Her er desuden gode busforbindelser, og ikke mindst er man tæt på til- og frakørselsveje på motorvejnettet. Som prikken over i'et er der fra ejendommen heller ikke langt til Brøndby- og Vallensbæk Strandpark, samt den hyggelige lystbådehavn. De skønneste og meget restituerende områder, hvor en masse dejlige timer let kan gå.

Indenfor er stilen lys og venlig - og rummelighed er nøgleordet i dette skønne rækkehus, som byder på hele 142kvm, og en fuldstændig ideel planløsning. Man bydes velkommen i den store, lyse entré. Herfra er der adgang til pænt gæstetoilet, samt et flot hvidmalet trappeparti til førstesalen. Videre er der fra entréen adgang til den rummelige, lyse stue, med store vinduespartier og dejligt lysindfald. Herfra er der udgang til en overdækket terrasse og en solrig baghave - med god plads til både grillhygge, samt til leg i græsset for de små. Stuen ligger i direkte åben forbindelse til det dejlige køkken alrum, som fremstår meget flot, og nyligt istandsat. Videre er der fra køkkenet adgang til et praktisk bryggers, med vaskefaciliteter, samt separat indgang til bryggerset udefra. 1.salen byder på et stort repos, med mulighed for bl.a. en lille kontorplads eller opbevaring, samt 3 rigtig gode, lyse værelser. Til slut er der på 1. salen et helt nyrenoveret, og utrolig lækkert badeværelse - med gulvvarme, væghængt toilet og flotte materialevalg.

Baghaven byder på et lille skur, forenden af haven - og der er i øvrigt mulighed for at indrette og udnytte husets gode og anvendelige område i forhaven, med både blomsterbed og hyggekrog. Foran ejendommen ligger også en god, overdækket carport. OBS: opvarmes med fjernvarme.

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: Bystedparken 50, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 135-0606
Ejerudgift/md.: kr. 3.569

Dato: 28.05.2026



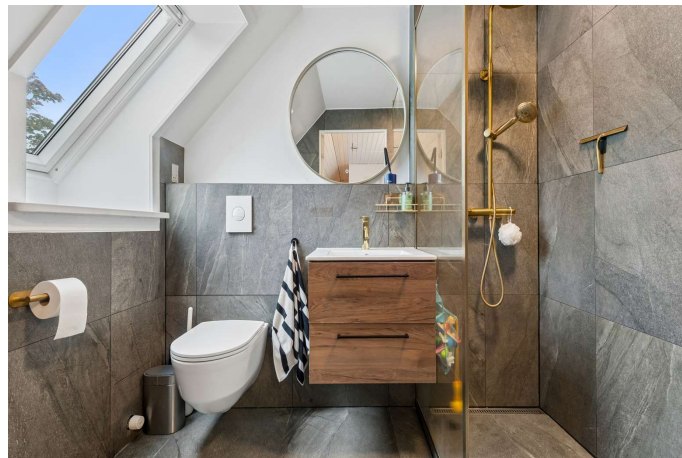
Køkken



Køkken



Spisestue



Badeværelse



Værelse



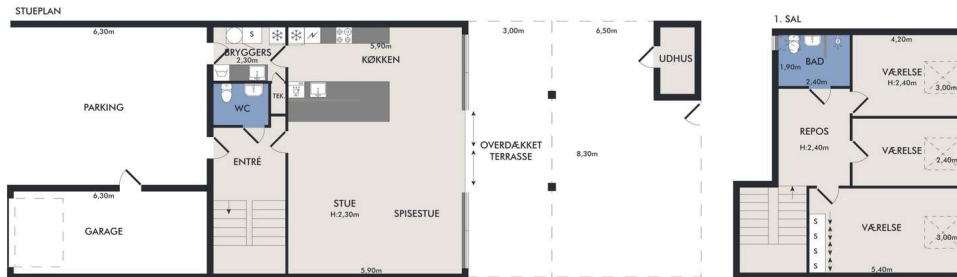
Ejendommen



Adresse: Bystedparken 50, 2660 Brøndby Strand
 Kontantpris: kr. 3.995.000

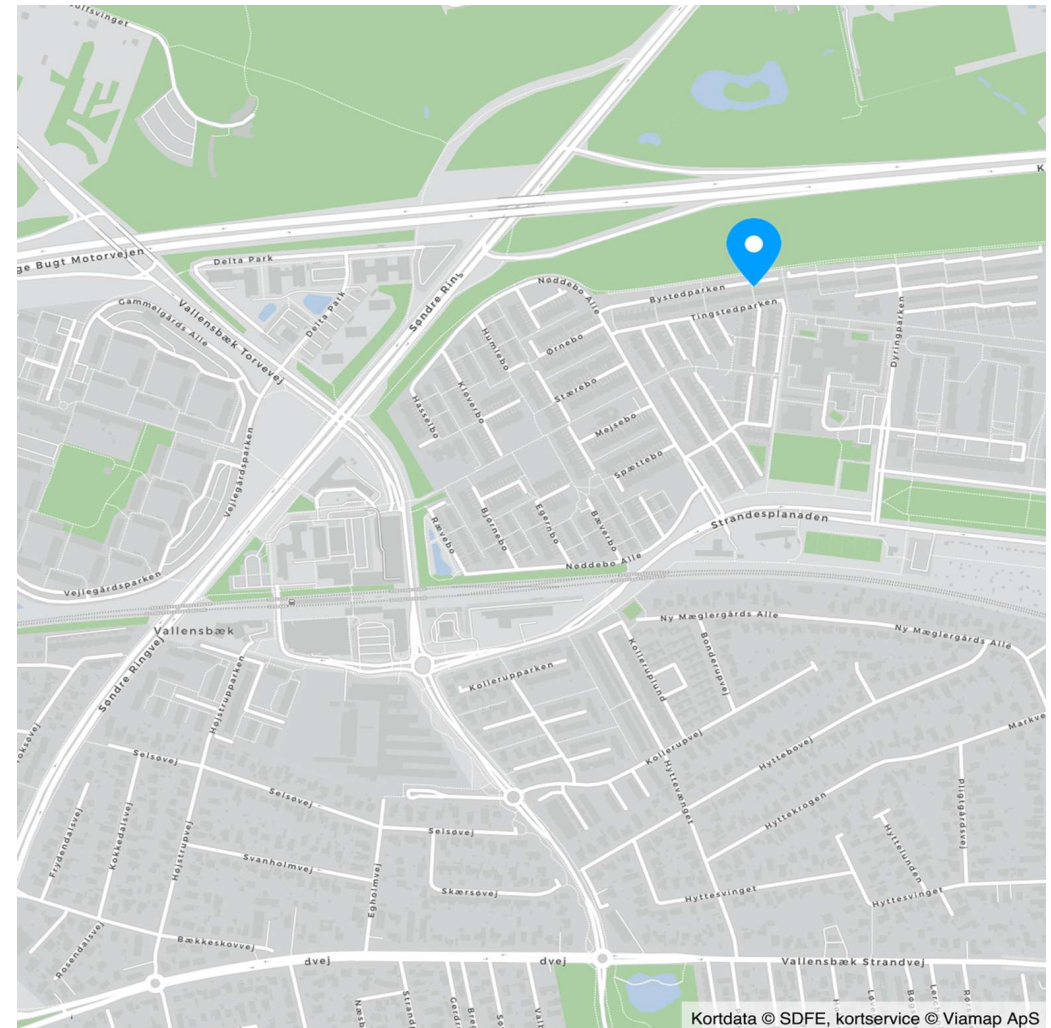
Sagsnr.: 135-0606
 Ejerudgift/md.: kr. 3.569

Dato: 28.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Bystedparken 50, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 135-0606
Ejerudgift/md.: kr. 3.569

Dato: 28.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til:
Kommune: Brøndby
Matr.nr.: 12bg Brøndbyvester By, Brøndby Strand
BFE-nr.: 2162698
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.352.000
Grundværdi: 1.622.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.681.600
Grundlag for grundskyld: 1.297.600

Arealer**

Grundareal: 224 m²
Boligareal i alt: 142 m²
Øvrige arealer:
Garage: 20 m²
Udhus: 5 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. : 28.05.2026 -
- Nr. : 28.05.2026 -
- Nr. 1: 23.08.1993 - Dekl ved kollektiv varmforsyning, tilslutningspligt senest år 2001 mm
- Nr. 2: 28.06.2006 - Lokalplan 301 B

Planer

Kommuneplan 3B.201 - Dyringparkens rækkehuse
Kommuneplan 3B.215 - Dyringparken
Lokalplan 341 - Dyringparken
Lokalplan 501 - Lokalplan for mikro-, mini- og husstandsvindmøller
Lokalplan 502A - Spillehaller (Tema lokalplan)
Lokalplan 504 - Temalokalplan for hegning, belægning og beplantning

Tilbehør:

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

Emhætte, Komfur (Whirlpool), Ovn (Whirlpool), Kogeplade (Whirlpool), Køleskab, Fryser (En skuffe er i stykker), Opvaskemaskine (Epoq), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Virker ikke), Mikrobølgeovn (Whirlpool), Skabe, tæpper og lamper (Der henvises til sælgeroplysningskema)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bystedparken 50, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 135-0606
Ejerudgift/md.: kr. 3.569

Dato: 28.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.676	Kontantpris	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	6.358	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Husforsikring	kr.	13.440	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.090
Grundejerforeningskontingent	kr.	3.700	I alt	kr.	4.028.940
Renovation	kr.	5.475			
Rottebekæmpelse	kr.	174			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	42.823			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.929 md. / 263.142 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.787 md. / 213.447 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Bystedparken 50, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 135-0606
Ejerudgift/md.: kr. 3.569

Dato: 28.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 2.656.000
Nr. 4: hovedstol kr. 511.300

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Søholt
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: 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