



REAL

Skibsbyggervej 22, 2660 Brøndby Strand

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	115
Kontantpris	4.475.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.850	Grund m2	722
Byggear	1966	Energimærke	B

Sagsnr. **135-0562**

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 22, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 4.475.000

Sagsnr.: 135-0562
Ejerudgift/md.: kr. 2.850

Dato: 04.01.2026



Beskrivelse:

Nu udbydes denne flotte og totalt istandsatte villa, placeret på én af Brøndby Strands bedste og mest idylliske beliggenheder – i anden række til indersøerne. Sælger har fået gennemgribende renoveret og moderniseret ejendommen i 2024, i fine materialer - og den optimale planløsning, tilbyder helt utrolig godt udnyttede kvadratmeter, at indrette sig på. Af herligheder kan bl.a. nævnes, at sælger har fået installeret varmepumpe, og fået lagt nyt tagpap på. Ydermere er der gulvvarme i hele huset, og alle vinduer er udskiftet (aluminium ude/vedligeholdelsesfrie indvendige).

Ejendommen byder på entré, med store, indbyggede skabe til overtøj og opbevaring - i åben forbindelse til det meget flotte køkken fra 2024, og hårde hvidevarer fra samme år, samt en helt nyoptillet køkkenø fra 2025. Køkkenet byder i øvrigt på utrolig god skabs- og bordplads, og kig til haven. Fra entréområdet, er der adgang til husets 3 gode soveværelser. Videre ligger den rigtig dejlige, lyse stue, med brændeovn fra 2024 og udgang til haven. Badeværelset samt det ekstra toilet, er utrolig lækre - med store, eksklusive fliser og ovenlysvindue - som giver et helt særligt lysindfald. Til sidste ligger husets bryggers, med egen indgang udefra, vaskemaskine og tørretumbler, masser af bord-/aflæggerplads, og håndvask. Et uundværligt rum, for enhver børnefamilie. OBS: Usædvanligt flotte rapporter på ejendommen!!

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, sportsfaciliteter, og gode indkøbsmuligheder nær ved. Så alt i alt en attraktiv beliggenhed, hvor alt ved lethed nås, i en travl hverdag.

Velkommen til Skibsbyggervej 22.

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 22, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 4.475.000

Sagsnr.: 135-0562
Ejerudgift/md.: kr. 2.850

Dato: 04.01.2026



Adresse: Skibsbyggervej 22, 2660 Brøndby Strand

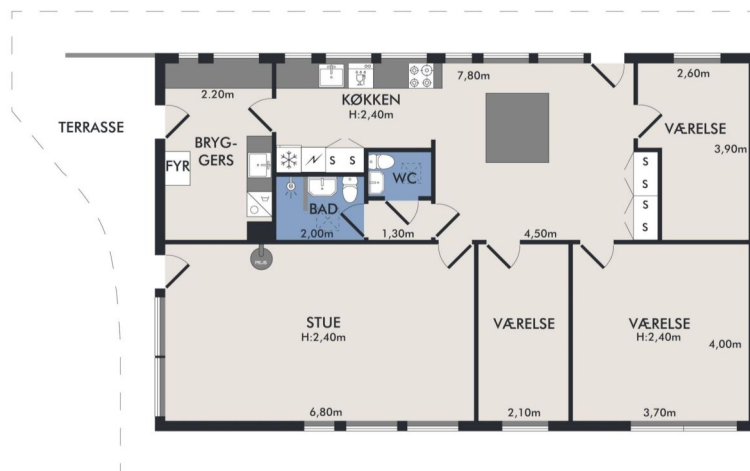
Kontantpris: kr. 4.475.000

Sagsnr.: 135-0562

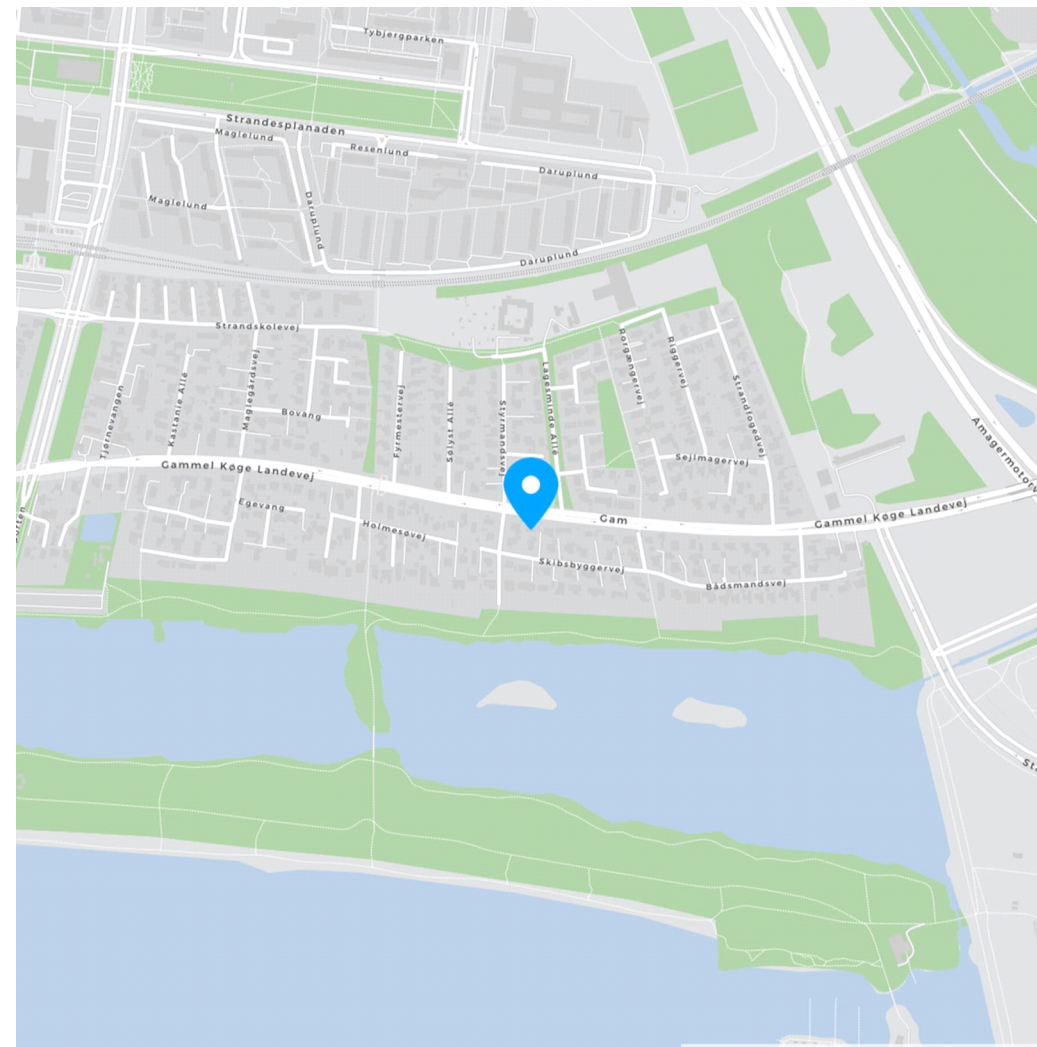
Ejerudgift/md.: kr. 2.850

Dato: 04.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Skibsbyggervej 22, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 4.475.000

Sagsnr.: 135-0562
Ejerudgift/md.: kr. 2.850

Dato: 04.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.

Må benyttes til: Beboelse

Kommune: Brøndby

Matr.nr.: 18 al Brøndbyvester By, Brøndby Strand

BFE-nr.: 2163637

Zonestatus: Byzone

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Vej: Fælles/privat

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Varmeinstallation: Varmepumpe

Opført/ombygget år: 1966

Arealer*

Grundareal: 722 m²

Boligareal i alt: 115 m²

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. 06.08.1963 lbnr. 9278-10 Tillægstekst Dok om udstykn vejareal byggelinier grundejefor mm Filnavn: 10_K_95
Nr. 2 lyst d. 24.09.1963 lbnr. 11245-10 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 10_C_94
Nr. 3 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. 4 lyst d. 24.11.1965 lbnr. 17109-10 Tillægstekst Dok om kloakledning, bebyggelse, adgangsret mv
Nr. 5 lyst d. 28.01.1966 lbnr. 1439-10 Tillægstekst Dok om vandledning, vedligehold, adgang mv Filnavn: 10_AQ_586
Nr. 6 lyst d. 05.04.1966 lbnr. 4862-10 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv Filnavn: 10_N_83
Nr. 7 lyst d. 19.03.1991 lbnr. 2404-10 Tillægstekst Lokalplan nr. 312 Filnavn: 10_BD_63

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024

Ejendomsværdi: 2.694.000 kr.

Grundværdi: 2.811.000 kr.

Grundlag for ejd. værdiskat: 2.155.200 kr.

Grundlag for grundskyld: 2.248.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte - mrk. IKEA (2024), Kogeplade - mrk. IKEA (2024), Ovn - mrk. IKEA (2024), Køleskab - mrk. IKEA (2024),
Opvaskemaskine - mrk. IKEA (2024), Vaskemaskine - mrk. IKEA (2024), Tørretumbler - mrk. IKEA (2024)

Der henvises i øvrigt til sælgers oplysningsskema.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Skibsbyggervej 22, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 4.475.000

Sagsnr.: 135-0562
Ejerudgift/md.: kr. 2.850

Dato: 04.01.2026

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:

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 2024/2025. 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 2024/2025 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 2024/2025.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 5.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for
brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Skibsbyggervej 22, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 4.475.000

Sagsnr.: 135-0562
Ejerudgift/md.: kr. 2.850

Dato: 04.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.992	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.475.000
Grundskyld	kr.	11.019	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Husforsikring	kr.	6.876	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.750
Renovation	kr.	4.428			
Grundejerforening	kr.	700	I alt	kr.	4.511.396
Rottebekæmpelse	kr.	191	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		34.206			

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.932 md./ 287.182 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.524 md./ 234.288 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: 03.01.2026
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: 1/2 - 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: Skibsbyggervej 22, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 4.475.000

Sagsnr.: 135-0562
Ejerudgift/md.: kr. 2.850

Dato: 04.01.2026

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
Nordea kredit/5% Obligationslån	Obligationslån	2.178.000	2.178.000	2.224.038	DKK	5	130.619	27,75	5,63			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Skibsbyggervej 13-35

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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

▼