



REAL

Gammel Køge Landevej 791A, 1. th., 2660 Brøndby Strand

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	67
Kontant	2.495.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.910	Altan	Ja
Byggeår	1934	Energimærke	C +

Sagsnr. **135-0564**

RealMæglerne Vallensbæk ApS v/ Ejendomsmægler Anders Nedahl

Salgsopstilling

Formularens 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: Gammel Køge Landevej 791A, 1. th, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 135-0564
Ejerudgift/md.: kr. 2.910

Dato: 03.02.2026



Helt unik og sjældent udbudt lejlighed - med formidabel udsigt, fra den store balkon

Denne vidunderlige lejlighed, er placeret på én af Brøndby Strands bedste beliggenheder, i anden række til vandet. Beliggenheden taler for sig selv, og byder i den grad på et magisk nærmiljø, hvor skuldrende kan sænke og sig, og lade ro og idyl tage over. Ydermere er der ganske kort til indkøb, med Lidl liggende lige på den anden side af vejen - samt gode caféer og specialforretninger meget nær ved.

Lejligheden fremstår i både utrolig flot og indflytningsklar stand, og indeholder en stor og rummelig entré, med god plads til overtøjet. Fint badeværelse holdt sort/hvidt, med separat opmuret bruseniche. Køkkenet er også skønt, med nyere køleskab, kogeplade og emhætte - samt en lille spiseplads, i den ene side. Soveværelset er dejligt lyst, med hvidmalede trægulve og udgang til altan. Her er plads nok til at tørre lidt vasketøj, eller hænge dynerne til luftning. Lejlighedens hjerte og helt sublime rum - er den enestående og store hjørnestue, med suveræn og bjergtagende, fri udsigt til vandet. Det smukkeste og mest dragende view - som oven i købet kan nydes, fra den over 22 kvadratmeter store balkon - som stuen har udgang til. Stuen har mulighed for opdeling, således der kan etableres et lille ekstra værelse, med både vindue og radiator.

Af nylig renovering for ejendommen, kan bl.a. nævnes at murværket er gået efter, tag, tagrender og udhænget er renoveret (ca. 2023), nye gulve og sider på balkonen, samt dør og vinduer herud til. I kælderen er der vaskemuligheder (som denne lejlighed pt. er den primære der benytter sig af), værksted, rum til opbevaring, samt mulighed for parkering på bagsiden af ejendommen - med en bil pr. lejlighed.

Her har du en helt enestående mulighed for at erhverve en ganske vidunderlig lejlighed, som kun sjældent vil være til at komme i nærheden af.

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 791A, 1. th, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 135-0564
Ejerudgift/md.: kr. 2.910

Dato: 03.02.2026



Adresse: Gammel Køge Landevej 791A, 1. th, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 2.495.000

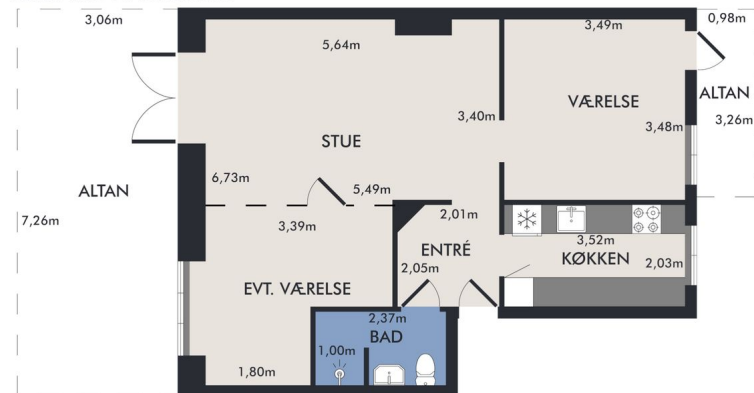
Sagsnr.: 135-0564
Ejerudgift/md.: kr. 2.910

Dato: 03.02.2026

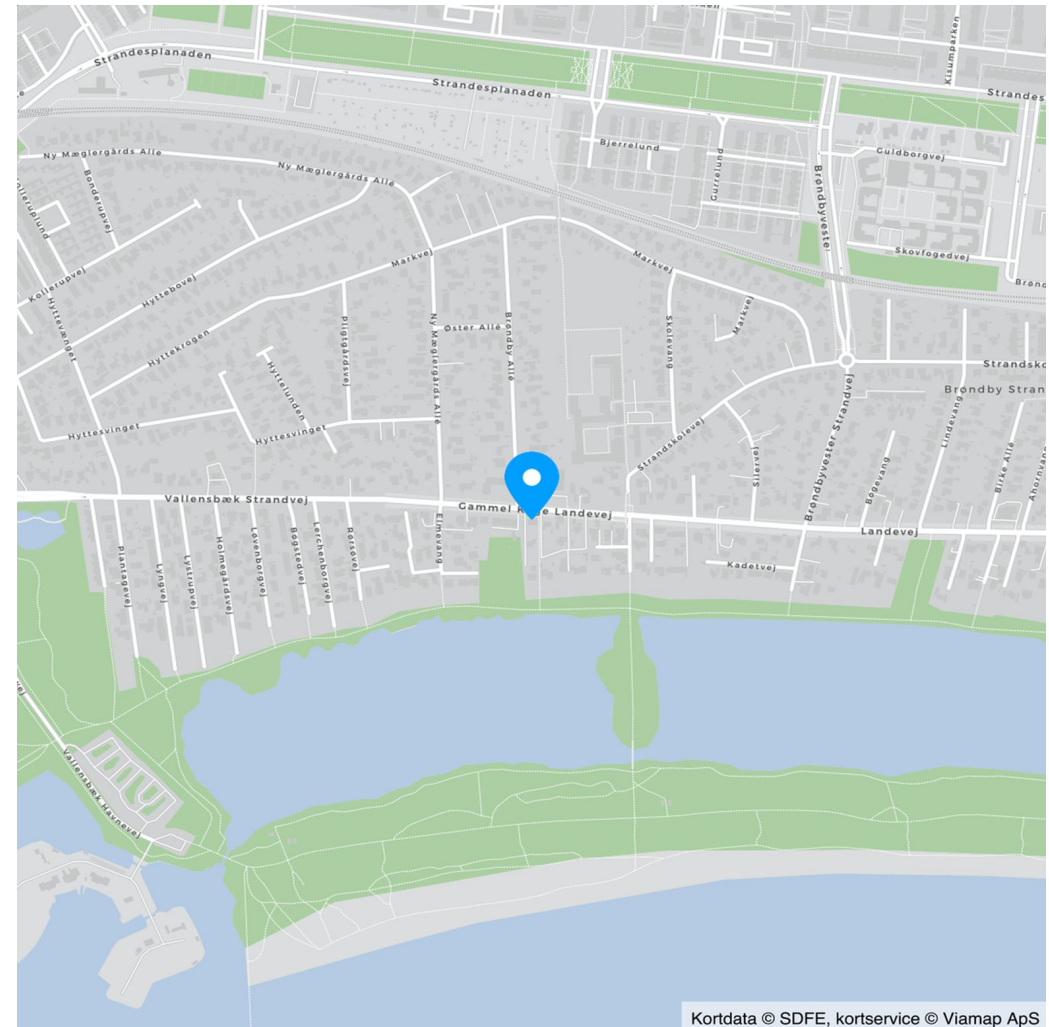
REAL



ALTERNATIV PLANTEGNING



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Gammel Køge Landevej 791A, 1. th, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 135-0564
Ejerudgift/md.: kr. 2.910

Dato: 03.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Brøndby
Matr.nr.: 13dx Brøndbyvester By, Brøndby Strand
BFE-nr.: 226500
Ejerl. Nr.: 4
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1934

Arealer*

Tinglyst areal: 67 m²
Heraf tinglyst boligareal: 67 m²
BBR-boligareal: 67 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.080.000
Grundværdi: 1.193.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.664.000
Grundlag for grundskyld: 954.400

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

Tilbehør:

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

Emhætte - mrk. Atag (2025), Kogeplade og ovn - mrk. Siemens (2025), Køl/frys - mrk. Gorenje, Vaskemaskine - mrk. Samsung (i kælderen) Spots i lejligheden medfølger jf. sælgeroplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 02.04.1884 - Dok om drænledning mv
- Nr. 2: 24.09.1963 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3: 06.10.1982 - Vedtægter for ejerforeningen Respekterer offentlige midler
- Nr. 4: 22.10.1986 - Lokalplan nr 306
- Nr. 5: 06.04.1998 - Dekl. ang. tilladelse til etablering af en skiltepylon m.m.

Planer

Kommuneplan 3B.212 - Syd for Gammel Køge Landevej Vest
Kommuneplan 3B.212 - Syd for Gammel Køge Landevej Vest
Lokalplan 306 - Lokalplan 306 for et område ved Brøndby Strand syd for Gl. Køge Landevej mellem kommunegrænsen mod Vallensbæk og Grønnesti
Lokalplan 306 - Lokalplan 306 for et område ved Brøndby Strand syd for Gl. Køge Landevej mellem kommunegrænsen mod Vallensbæk og Grønnesti
Lokalplan 502A - Spillehaller (Tema lokalplan)
Lokalplan 504 - Temalokalplan for hegning, belægning og beplantning

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Gammel Køge Landevej 791A, 1. th, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 135-0564
Ejerudgift/md.: kr. 2.910

Dato: 03.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring 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 ejen-
domsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af
ovenstående, vedr. den foreløbige beskatning i 2024/2025.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.280 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Anslået

A'conto varme pr. måned 940,00 kr - årligt 11.280,00 kr.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Gammel Køge Landevej 791A, 1. th, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 135-0564
Ejerudgift/md.: kr. 2.910

Dato: 03.02.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Fællesudgifter/ejerforening
Rottebekæmpelse

kr. 8.486
kr. 4.677
kr. 21.600
kr. 154

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris kr. 2.495.000
Tinglysningsafgift af skødet kr. 16.850
I alt kr. 2.511.850

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 34.917

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 791A, 1. th, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 135-0564
Ejerudgift/md.: kr. 2.910

Dato: 03.02.2026

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:

Fordelingstal:

Admin: 0 / 0

Tinglyst: 18 / 100

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Fællesvaskeri, Tørrerum, Cykelkælder, Kælderrum, P-plads, Dørtelefon

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