



REAL

Bækkelunden 122, 2660 Brøndby Strand

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	139
Kontantpris	5.595.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.545	Grund m2	605
Byggear	2004	Energimærke	B

Sagsnr. **135-0552**

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: Bækkelunden 122, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 135-0552
Ejerudgift/md.: kr. 3.545

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Denne pragtfulde villa er beliggende i det attraktive "Bækkelunden" - et af de populære kvarterer Brøndby Strand. Området er kendetegnet ved flotte kvalitetsboliger og godt naboskab. Derudover er kvarteret meget roligt og børnevenligt og man kan via de lukkede sti- og vejsystemer nemt komme skole, institutioner, indkøbsmuligheder og S-togsforbindelse. Med S-toget kommer du til Københavns Hovedbanegård på blot 15 min. Endvidere ligger boligen tæt på Brøndby Strandpark med den flotte natur, indsøerne og en rigtig dejlig badestrand.

Ejendommen fremtræder indflytningsklar og de store vinduespartier sørger for lys overalt i huset. Boligen opvarmes endvidere med fjernvarme og der er gulvvarme overalt i villaen.

Boligen har en optimal planløsning og kræver i øvrigt et minimum af vedligehold, så I kan koncentrere jer om det væsentlige i tilværelsen - uanset om I er førstegangskøbere eller en børnefamilie.

Boligen indeholder en lys og rummelig entré. Et lækkert og praktisk bryggers, hvor der findes fin aflæggerplads samt både vaskemaskine og tørretumbler. Stort og dejligt køkken/alrum med lyse elementer og hårde hvidevarer i høj kvalitet. Fra køkkenet er der udgang til solrig terrasse. Stor stue med store vinduespartier samt udgang til solrig terrassen og skøn have. I får derudover hele 4 værelser, der kan fordeles efter behov. 2 flotte badeværelser med bruseniche - det ene med direkte adgang fra forældresoveværelset.

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: Bækkelunden 122, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 135-0552
Ejerudgift/md.: kr. 3.545

Dato: 31.01.2026



Adresse: Bækkelunden 122, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 135-0552
Ejerudgift/md.: kr. 3.545

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Bækkelunden 122, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 135-0552
Ejerudgift/md.: kr. 3.545

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Brøndby
Matr.nr.: 19 ef Brøndbyvester By, Brøndby Strand
BFE-nr.: 9069091
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2004

Arealer*

Grundareal: 605 m²
Boligareal i alt: 139 m²
Øvrige arealer:
Carport: 27 m²

* 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. 18.06.1999 lbnr. 8717-10 Tillægstekst Lokalplan nr. 314 A Filnavn:
10_AI_637

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.428.000 kr.
Grundværdi: 1.973.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.542.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.578.400 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte (Thermex), kogeplade (Bosch), ovn (Bosch), køl- og fryseskab (Bosch), opvaskemaskine (Siemens), vaskemaskine (Bosch), tørretumbler (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Bækkelunden 122, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 135-0552
Ejerudgift/md.: kr. 3.545

Dato: 31.01.2026

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 varmekorbrug:

Udgift kr.: 11.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke B.

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. 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 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.



Adresse: Bækkelunden 122, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 135-0552
Ejerudgift/md.: kr. 3.545

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 18.066	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.595.000
Grundskyld	kr. 7.198	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.000
Husforsikring	kr. 9.192	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	35.450
Grundejerforening	kr. 2.800	I alt	kr.	5.636.450
Skadedyrsbekæmpelse	kr. 231			
Haveaffald, hus	kr. 620	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Fælles formål	kr. 230	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
Genbrugsordninger	kr. 2.330	bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Restaffald	kr. 1.872			

Ejerudgift i alt 1 år

42.539

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: 280.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.973 md./ 359.671 år Netto **ekskl.** ejerudgift 24.453 md./ 293.434 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: 1/2 - 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: Bækkelunden 122, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 135-0552
Ejerudgift/md.: kr. 3.545

Dato: 31.01.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn:

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

▼