

REAL



Kadetvej 4, 2660 Brøndby Strand

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	177
Kontantpris	7.200.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.691	Grund m2	854
Byggeår/ombygget	1900/2003	Energimærke	C

Sagsnr. **135-0492**

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: Kadetvej 4, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 7.200.000

Sagsnr.: 135-0492
Ejerudgift/md.: kr. 4.691

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

Denne vidunderlige villa er placeret på én af Brøndby Strands bedste og mest idylliske beliggenheder, i anden række til vandet. Boligen ligger på en charmerende, meget tryk og rolig, lille villavej - som er karakteriseret ved godt naboskab, og børnefamilier med børn i alle aldre. 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.

Den smukke og iøjnefaldende villa, er opført i 1900 - og er løbende flot vedligeholdt og istandsat. Rapporterne vidner om en ejendom i gennemgribende god stand. Boligen er særdeles godt placeret på den 854 kvadratmeter store grund, hvor der er oplagt mulighed for at tilbringe masse af kvalitetstid med familien. Foran ejendommen er en dejlig, smukt opført i forlængelse af huset, og delvis afskærmet terrasse, med en skøn udsigt ud over haven og det fineste drivhus/orangeri. Endvidere er der en stor garage med plads til bilen og en masse god og uundværlig opbevaring, samt et godt, disponibelt hobbyrum, med kig til vejen. Ydermere har sælger fået installeret en ladestander til el-bil. Indenfor er stilen lys og meget charmerende, og man har holdt fast i en æstetik, som klæder huset utrolig meget, og matcher dets oprindelse.

Ejendommen indeholder en stor og rummelig entré, med indbyggede skabe, samt et godt og nyrenoveret bryggers, med opbevaringsplads, håndvask og separat indgang udefra. Sælger har i køkkenet fået fjernet en væg, og i 2022 fået etableret det mest pragtfulde køkken-alrum. Elementerne er fra Svane, Miele og Bora, og hele rummet emmer af kvalitet og velovervejede valg og beslutninger, inkl. gulvvarme. Stuen er stemningsfyldt og yderst rummelig, og afsluttes desuden af den fineste karnap og dobbeltdøre ud til terrassen. Her er smukke plankegulve, fritlagt bjælker i loftet og brændeovn. Stueplan byder desuden på et stort soveværelse m/ gulvvarme og udgang til haven, stor garderobe, samt et meget flot nyere renoveret badeværelse, med smukke dobbelte håndvaske, snedkerlavet badeværelsesselement, og højt til loftet. Fra stuen leder den flotte trappe til 1.sal, hvor der findes 3 gode værelser samt et badeværelse med badekar. Det ene værelse har udgang til en stor balkon, med kig til vandet.

Den smukke villa har en helt ideel planløsning - og rummer nemt en stor familie, som ønsker noget helt særligt, til at skabe minder og rammerne for fremtiden.

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: Kadetvej 4, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 7.200.000

Sagsnr.: 135-0492
Ejerudgift/md.: kr. 4.691

Dato: 04.12.2025



Udsigt



Stue



Stue



Køkken



Badeværelse



Adresse: Kadetvej 4, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 7.200.000

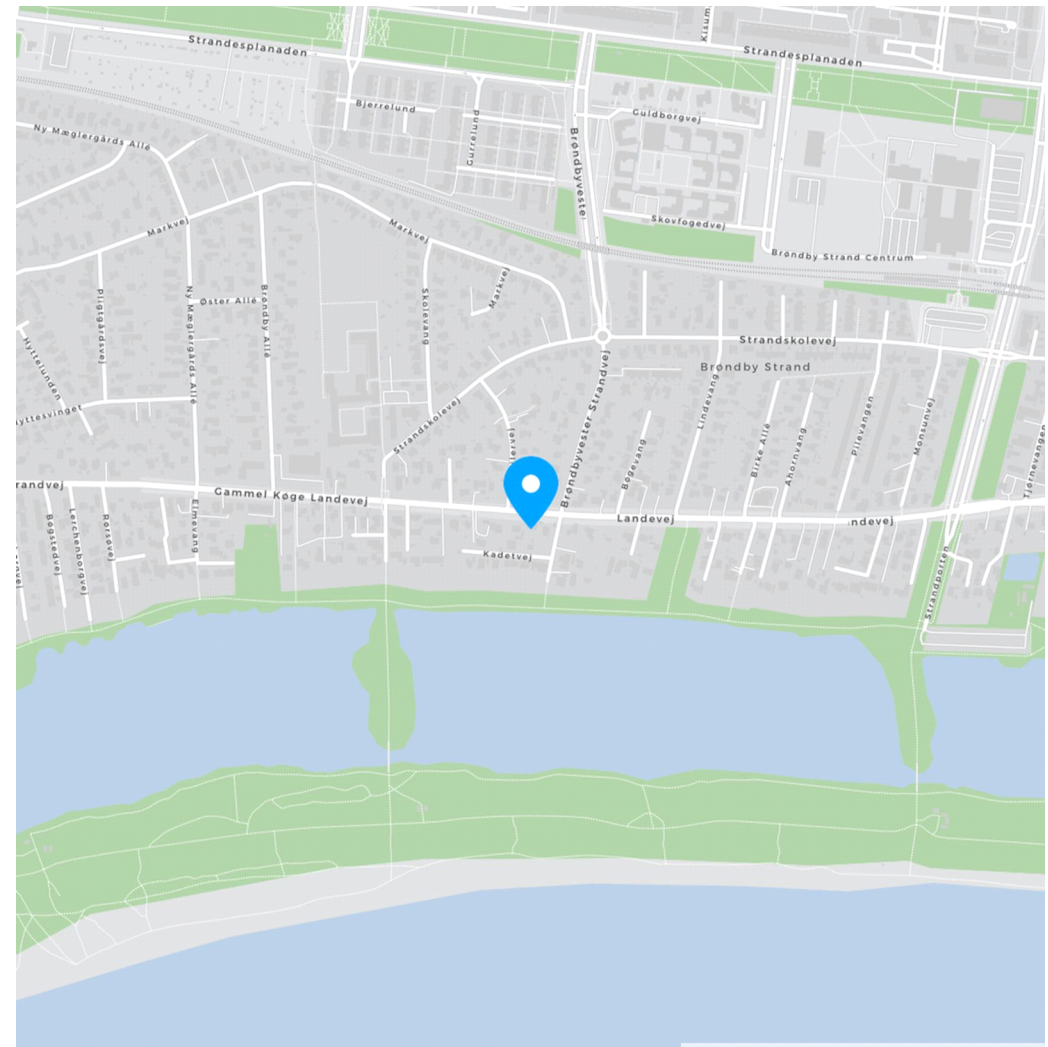
Sagsnr.: 135-0492
Ejerudgift/md.: kr. 4.691

Dato: 04.12.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Kadetvej 4, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 7.200.000

Sagsnr.: 135-0492
Ejerudgift/md.: kr. 4.691

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Brøndby
Matr.nr.:	14 I Brøndbyvester By, Brøndby Strand
BFE-nr.:	2163188
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1900/2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.804.000 kr.
Grundværdi:	2.986.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.843.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.388.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	854 m ²
Boligareal i alt:	177 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	50 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	8 m ²
Garage:	48 m ²
Drivhus:	16 m ²

* 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. 17.02.1915 lbnr. 0-10 Tillægstekst Dok om hegnspligt mv Filnavn:
10_E_497
Nr. 2 lyst d. 29.01.1953 lbnr. 1953-10 Tillægstekst Dok om kloakledning, bebyggelse,
adgangsret mv
Nr. 3 lyst d. 24.09.1963 lbnr. 11245-10 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn:
10_C_94
Nr. 4 lyst d. 23.07.1976 lbnr. 8430-10 Tillægstekst Dok om elledninger mv
Nr. 5 lyst d. 18.11.1987 lbnr. 11051-10 Tillægstekst Lokalplan nr 310 Filnavn:
10_N_166
Nr. 6 lyst d. 01.10.2012 lbnr. 1003905948 Filnavn:
b0c9d849-67cd-42c3-8ccd-883bafc14017

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte - mrk. BoraXPure (2022), Ovn - mrk. Miele (2022), Køleskab - mrk. Siemens (2022), Opvaskemaskine - mrk. Siemens
(2022), Vaskemaskine - mrk. AEG (2022), Tørretumbler - mrk. AEG (2022), Microovn - mrk. Miele (2022).

Tesla-ladestander (2023) og Snedkerlavet badeværelseskommode i eg (2023)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kadetvej 4, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 7.200.000

Sagsnr.: 135-0492
Ejerudgift/md.: kr. 4.691

Dato: 04.12.2025

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 12.410 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
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 C.

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: Kadetvej 4, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 7.200.000

Sagsnr.: 135-0492
Ejerudgift/md.: kr. 4.691

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.600	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.200.000
Grundskyld	kr.	22.095	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.268
Husforsikring	kr.	8.790	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	45.050
Renovation	kr.	5.302	I alt	kr.	7.257.318
Skorstensfejning	kr.	505			

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

56.293

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: 360.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 37.856 md./ 454.277 år Netto **ekskl.** ejerudgift 31.019 md./ 372.231 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: 04.12.2025
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: 1/2 - 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: Kadetvej 4, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 7.200.000

Sagsnr.: 135-0492
Ejerudgift/md.: kr. 4.691

Dato: 04.12.2025

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.: 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

▼