

**REAL**



## Brøndbyvester Strandvej 13A, 2660 Brøndby Strand

|                  |                      |             |            |
|------------------|----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>155</b> |
| Kontantpris      | <b>6.195.000</b>     | Værelser    | <b>5</b>   |
| Ejerudgift       | <b>3.507</b>         | Grund m2    | <b>850</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1931/2001</b>     | Energimærke | <b>C</b>   |

Sagsnr. **222V1244**

**RealMæglerne** Hallberg Rødovre ApS

Rødovrevej 292 / 2610 Rødovre / Tlf. 43430304 / [www.realmaeglerne.dk/rødovre](http://www.realmaeglerne.dk/rødovre)

## 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: Brøndbyvester Strandvej 13A, 2660 Brøndby Strand  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 222V1244  
Ejerudgift/md.: kr. 3.507

Dato: 29.06.2026



### Beskrivelse:

#### Brøndbyvester Strandvej 13A – Strandnær kvalitet i moderne rammer

Velkommen til et af Brøndbys mest eftertragtede områder, hvor du bor i en fredelig og stemningsfuld del af Brøndbyvester med **kort gåafstand til vandet**, grønne stier og skønne naturarealer. Her er det let at lade hverdagen smelte sammen med gode oplevelser i det fri – hvad enten det er en aftentur langs kysten, en løbetur ved stranden eller ren afslapning i de naturskønne omgivelser.

Samtidig har du **Brøndby Strand Station** tæt på, hvilket gør transporten til og fra byen let og fleksibel. Indkøb, skole, institutioner og idrætsfaciliteter ligger alle inden for komfortabel afstand. Det er et familievenligt område, hvor livet er nemt – og hvor man kommer hurtigt til både natur, by og strand.

#### Moderne villa fra 2001 – lys, luft og gennemtænkte rum

Ejendommen er opført i **2001** og fremstår moderne, velholdt og særdeles indbydende. De 155 m<sup>2</sup> er fordelt på **1½ plan**, og indretningen giver en skøn balance mellem fællesrum og private zoner.

#### Stueplan – hjemmets hjerte

Her bliver man mødt af et lyst og moderne **køkken/alrum**, der fungerer som hjemmets naturlige samlingspunkt. Her er god plads til både madlavning, samvær og hverdagens rytmer. Fra alrummet er der fin adgang til den hyggelige og lyse **stue**, som byder på et behageligt lysindfald og plads til både sofahygge og gæster.

Etagen rummer desuden et **stort soveværelse** samt et **moderne badeværelse**, som begge ligger praktisk placeret og bidrager til en funktionel hverdag.

#### 1. sal – multirum og stort værelse

På førstesalen får du yderligere et komfortabelt opholdsrum i form af en **stue/multirum**, der kan bruges til alt fra legerum til hjemmekontor. Hertil kommer et **stort og rummeligt værelse**, som fungerer perfekt som enten master bedroom, ungdomsafdeling eller gæstefdeling.

### 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: Morten Thoregaard

Adresse: Brøndbyvester Strandvej 13A, 2660 Brøndby Strand  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 222V1244  
Ejerudgift/md.: kr. 3.507

Dato: 29.06.2026



Ejendommen



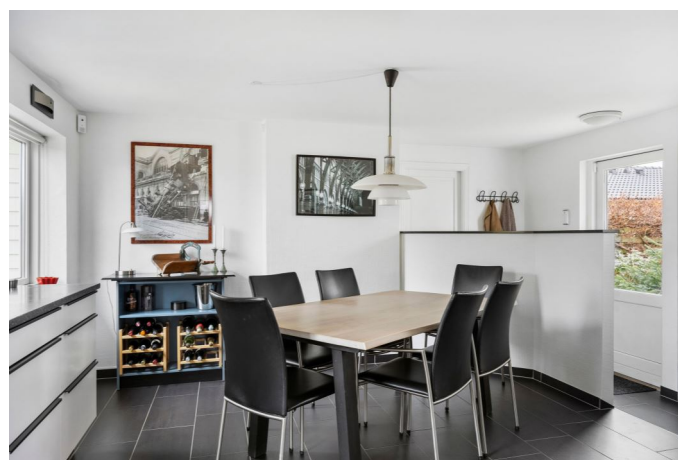
Område



Ejendommen



Spisekøkken



Spisestue



Køkken



Adresse: Brøndbyvester Strandvej 13A, 2660 Brøndby Strand  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 222V1244  
Ejerudgift/md.: kr. 3.507

Dato: 29.06.2026



Soveværelse



Stue



Stue



Stue



Værelse



Kontor

Adresse: Brøndbyvester Strandvej 13A, 2660 Brøndby Strand  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 222V1244  
Ejerudgift/md.: kr. 3.507

Dato: 29.06.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

|                     |   |
|---------------------|---|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                                       |
| Må benyttes til:    | Beboelse  |
| Kommune:            | Brøndby   |
| Matr.nr.:           | 14 æ Brøndbyvester By, Brøndby Strand               |
| BFE-nr.:            | 2163202   |
| Zonestatus:         | Byzone  |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg                          |
| Vej:                | Offentlig   |
| Kloak:              | Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand |
| Varmeinstallation:  | Centralvarme med én fyringsenhed                    |
| Opført/ombygget år: | 1931/2001   |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 4.023.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 2.937.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 3.218.400 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 2.349.600 kr. |

**Arealer\***

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Grundareal:                | 850 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt:          | 155 m <sup>2</sup> |
| - heraf udnyttet tagetage: | 54 m <sup>2</sup>  |
| Øvrige arealer:            |                    |
| Integreret Carport:        | 33 m <sup>2</sup>  |
| Udhus:                     | 19 m <sup>2</sup>  |

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 17.02.1915 lbnr. 0-10 Tillægstekst Dok om hegnspligt mv  
Nr. 2 lyst d. 13.03.1918 lbnr. 0-10 Tillægstekst Dok om forpl m.h.t. stranden  
Nr. 3 lyst d. 29.05.1936 lbnr. 1879-10-S0001 Tillægstekst Dok om Forpigtelser vedr vej og strand  
Nr. 4 lyst d. 11.10.1969 lbnr. 6411-10 Tillægstekst Dok om vandledning, opgrvn, boring mv  
Nr. 5 lyst d. 18.05.1979 lbnr. 8340-10 Tillægstekst Dok om kloakledning, bebyggelse, adgangsret mv  
Nr. 6 lyst d. 18.09.2003 lbnr. 13544-10 Tillægstekst Lokalplan nr. 325

**Lokalplan:**

Lokalplan 325 for området Strandskolevej Vest  
Spillehaller (Tema lokalplan)  
Temalokalplan for hegning, belægning og beplantning

**Kommuneplan:**

Kommuneplan 2019

**Kommuneplanramme:**

Strandskolevej Vest

**Kommuneplanstrategi:**

Planstrategi - Brøndby i bevægelse  
Kommuneplanstrategi 2016, Brøndby i vækst - hvordan?

**Spildevandsplan:**

Kloakopland - Stranden vest

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Brøndbyvester Strandvej 13A, 2660 Brøndby Strand  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 222V1244  
Ejerudgift/md.: kr. 3.507

Dato: 29.06.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Bauta Forsikring A/S  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.124 Forbrug: 1.507,30 m3

Udgiften er beregnet i år: 2016

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

**Det bemærkes, at sælgers årsforbrug pt. ikke kan oplyses, hvorfor de stipulerede beløb er anslåede.**

**Køber gøres opmærksom på, at energiforbrug er individuelt, og at evt. differencer mellem det i salgsopstillingen oplyste og købers forbrug, er sælger og ejendomsmægler uvedkommende.**

#### 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 brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Lettere forurening**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede.

Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

##### **Spildevandsplan**

Brøndby Kommune har vedtaget ny spildevandsplan, der bl.a. omhandler separatkloakering i områder, der pt. er fælleskloakeret. Brøndby Kommune har besluttet, at alle områder, der nu er fælleskloakeret, skal på sigt separatkloakeres. Kommunen forventer ikke at give påbud om kloakering til den enkelte grundejer efter 2030 jf. spildevandsplan <https://brondby.viewer.dkplan.niras.dk/plan/77#/18258>

##### **Drikkevandsinteresser**

Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser jf. ejendomsdatarapport.

Adresse: Brøndbyvester Strandvej 13A, 2660 Brøndby Strand  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 222V1244  
Ejerudgift/md.: kr. 3.507

Dato: 29.06.2026

**Ejerudgift 1. år:**

|                   |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb             |     |           |
|-------------------|-----|--------|----------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 16.414 | Kontantpris/udbetaling           | kr. | 6.195.000 |
| Grundskyld        | kr. | 11.513 | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 9.000     |
| Husforsikring     | kr. | 8.473  | Tinglysningsafgift af skødet     | kr. | 39.050    |
| Renovation        | kr. | 5.475  | I alt                            | kr. | 6.243.050 |
| Rottebekæmpelse   | kr. | 212    |                                  |     |           |

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

42.087

**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: 310.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 33.244 md./ 398.933 år Netto **ekskl.** ejerudgift 27.123 md./ 325.473 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: 29.06.2026  
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: 1/8 - 1/2

**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: Brøndbyvester Strandvej 13A, 2660 Brøndby Strand  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 222V1244  
Ejerudgift/md.: kr. 3.507

Dato: 29.06.2026

**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 |
|---------------------------------|-----------------|-----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Realkredit Danmark/F1T FlexLån® | Kontantlån      | 1.750.000 | 1.769.780    | 1.760.578     | DKK              | 2,25               | 54.442        | 23,00        | 7,03 | 4.334                |                             | Nej               |                    |

**Grundejerforening el.lign.:** Nej

**Tilbehør:**

Ovn , mrk: Siemens  
Kogeplade, mrk: Siemens  
Emhætte, mrk: Siemens  
Mikroovn, mrk: Siemens  
Køleskab, mrk: Siemens  
Fryser, mrk: Gram  
Opvaskemaskine, mrk: Siemens  
Vaskemaskine, mrk: Miele  
Tørretumbler, mrk: AEG

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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

### **Bolighandel med ro i maven.**

Bolighandel er en af livets store beslutninger - en af de beslutninger, der kan virke uoverskuelig og give sommerfugle i maven.

Som din mægler med mange års erfaring tager vi din bolighandel meget alvorligt og arbejder ud fra personlige hensyn - vi gør alt for at give dig den bedste oplevelse før, under og efter din bolighandel.