

Kærlunden 15, 2660 Brøndby Strand

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**150**
Kontant	**5.995.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**3.088**	Grund m^2	**727**
Byggeår	**2000**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **135-0636**

RealMæglerne Vallensbæk ApS

Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand / Tlf. +45 72137200 / www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

RealMæglerne Vallensbæk ApS
CVR-nr. 34456674
Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand
Tlf. +4572137200 / vallensbaek@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

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: Kærlunden 15, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 135-0636
Ejerudgift/md.: kr. 3.088

Dato: 04.11.2026



ATTRAKTIV BELIGGENHED I KÆRLUNDEN

Kun 1 ejer

Sælger har haft dette pragtfulde hus siden det blev bygget i 2000, så ejendommen har kun haft en ejer. Ejendommen er blevet løbende opdateret og vedligeholdt - ude og inde.

Central beliggenhed - attraktivt område

Denne pragtfulde villa er beliggende i det attraktive "Kærlunden" - et af de populæreste villakvarterer 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.

Gulvvarme og godt indeklima (ventilationsanlæg)

Ejendommen fremtræder indflytningsklar og de store vinduespartier sørger for et herligt lys overalt i huset. Boligen opvarmes endvidere med fjernvarme og der er gulvvarme overalt i villaen. Der er etableret ventilationsanlæg med pollenfilter (Nilan VPL15).

Loftudhængende og hulmurerne (ved vindue og døråbninger) er blevet brandsikret. Og der er efterisoleret under vinduerne i køkkenet.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vallensbæk ApS
CVR-nr. 34456674
Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand
Tlf. +4572137200 / vallensbaek@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

Adresse: Kærlunden 15, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 135-0636
Ejerudgift/md.: kr. 3.088

Dato: 04.11.2026



Badeværelse



Spisestue



Køkken



Spisestue



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vallensbæk ApS
CVR-nr. 34456674
Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand
Tlf. +4572137200 / vallensbaek@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

Adresse: Kærlunden 15, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 135-0636
Ejerudgift/md.: kr. 3.088

Dato: 04.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vallensbæk ApS
CVR-nr. 34456674
Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand
Tlf. +4572137200 / vallensbaek@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

Adresse: Kærlunden 15, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 135-0636
Ejerudgift/md.: kr. 3.088

Dato: 04.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Brøndby
Matr.nr.:	18bs Brøndbyvester By, Brøndby Strand
BFE-nr.:	8380960
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.606.000
Grundværdi:	2.091.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.684.800
Grundlag for grundskyld:	1.672.800

Arealer**

Grundareal:	727 m^2
Boligareal i alt:	150 m^2
Øvrige arealer:	
Udhus:	19 m^2
Carport:	30 m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 30.06.1999 - Lokalplan nr 320

Planer
Kommuneplan 3B.102 - Kærlunden
Lokalplan 320 - Lokalplan 320 for et boligområde øst for Brøndbyvester Boulevard, Brøndby Strand
Lokalplan 501 - Lokalplan for mikro-, mini- og husstandsvindmøller
Lokalplan 502A - Spillehaller (Tema lokalplan)
Lokalplan 504 - Temalokalplan for hegning, belægning og beplantning
Servitut 1 - Lokalplan

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

Opvaskemaskine (Bosch, 2018), Vaskemaskine (Bosch, 2019), Cooker - renoveret (Quooker, 2025), Køle/fryseskab (Bosch, 2023), Mikrobølgeovn (Bosch, 2012), Kogeplade (Siemens, 2018), Emhætte (Siemens, 2018)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vallensbæk ApS
CVR-nr. 34456674
Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand
Tlf. +4572137200 / vallensbaek@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

Adresse: Kærlunden 15, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 135-0636
Ejerudgift/md.: kr. 3.088

Dato: 04.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afv. police

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 12.100 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

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 2024/2025. 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vallensbæk ApS
CVR-nr. 34456674
Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand
Tlf. +4572137200 / vallensbaek@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

Adresse: Kærlunden 15, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 135-0636
Ejerudgift/md.: kr. 3.088

Dato: 04.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	18.792
Grundskyld	kr.	8.197
Husforsikring	kr.	5.290
Renovation	kr.	4.523
Rottebekæmpelse	kr.	248
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	37.051

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
I alt	kr.	6.040.917

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Kærlunden 15, 2660 Brøndby Strand
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 135-0636
Ejerudgift/md.: kr. 3.088

Dato: 04.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 2: hovedstol kr. 1.684.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Ved Kæret C/O Gua Blak Tran
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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