

# 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: Egevang 34, 2660 Brøndby Strand  
Kontantpris: kr. 9.365.000

Sagsnr.: 19-X0002083  
Ejerudgift/md.: kr. 5.702

Dato: 10.6.2025



## Beskrivelse:

Flot villa med sydlandsk stemning og vandudsigt

Denne spanskinspirerede villa fra 1936 ligger i første række til søer og stranden ved Brøndby Strand, og det er helt uden at gå på kompromis med hverdagens fornødenheder. Ejendommen har en særlig karakter, og de charmerende, sydlandske detaljer er kombineret med moderne bekvemmeligheder og eksklusive materialevalg. I kan se frem til en moderne bolig på 200 kvadratmeter, som blandt andet rummer to stuer, fem værelser, et badeværelse, et gæstetoilet, et spisekøkken og et bryggers. Hertil hører en stor, sydvendt have.

Stuerne udgør boligens primære opholdsrum, hvor der er gennemgående lysindfald og masser af plads til at indrette hyggelige sektioner. I den ene stue er pejsen med til at berige stemningen. Køkkenet befinder sig særskilt, hvor det fremstår pænt, funktionelt og med rum til en spiseplads.

Med fem værelser i alt får I mange spændende indretningsmuligheder og plads til den store familie. Praktisk er det også, at der er toilet på begge etager, og dernæst rummer huset to disponible rum samt en indbygget garage.

I havestuen er lyset som intet andet sted i hjemmet, og med glasskydedør til terrassen er der perfekte forudsætninger for at fastholde følelsen af udeliv, men samtidig sidde i læ for vind og solstråler. Bemærk, at der er udsigt over den smukke, opvoksede have til vandet i horisonten.

Som udsigten vidner om, kan I lynhurtigt spadserere til vandet ved Brøndby Strandpark, hvor stier omkring søerne indbyder til gåture året rundt. Sandstranden kommer til sin ret i sommermånederne, og ligeledes får I let til S-togsstation, indkøbsmuligheder, skole, fritidsaktiviteter og meget mere.

## 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: Dennis Halling Andersen

Adresse: Egevang 34, 2660 Brøndby Strand  
Kontantpris: kr. 9.365.000

Sagsnr.: 19-X0002083  
Ejerudgift/md.: kr. 5.702

Dato: 10.6.2025



Adresse: Egevang 34, 2660 Brøndby Strand  
Kontantpris: kr. 9.365.000

Sagsnr.: 19-X0002083  
Ejerudgift/md.: kr. 5.702

Dato: 10.6.2025



Adresse: Egevang 34, 2660 Brøndby Strand  
Kontantpris: kr. 9.365.000

Sagsnr.: 19-X0002083  
Ejerudgift/md.: kr. 5.702

Dato: 10.6.2025



Adresse: Egevang 34, 2660 Brøndby Strand  
Kontantpris: kr. 9.365.000

Sagsnr.: 19-X0002083  
Ejerudgift/md.: kr. 5.702

Dato: 10.6.2025



Adresse: Egevang 34, 2660 Brøndby Strand  
Kontantpris: kr. 9.365.000

Sagsnr.: 19-X0002083  
Ejerudgift/md.: kr. 5.702

Dato: 10.6.2025



Adresse: Egevang 34, 2660 Brøndby Strand  
 Kontantpris: kr. 9.365.000

Sagsnr.: 19-X0002083  
 Ejerudgift/md.: kr. 5.702

Dato: 10.6.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
 Må benyttes til: Beboelse  
 Kommune: Brøndby  
 Matr.nr.: 23s Brøndbyvester By, Brøndby Strand  
 BFE-nr.: 2163703  
 Zonestatus: Byzone  
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
 Vej: Privat/Fælles  
 Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
 Varmeinstallation: Oliefyr  
 Opført/ombygget år: 1936

##### **Arealer\***

|                                                 |                     |
|-------------------------------------------------|---------------------|
| Grundareal udgør:                               | 1659 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal:                           | 136 m <sup>2</sup>  |
| -heraf Udestue                                  | 16 m <sup>2</sup>   |
| Kælderareal:                                    | 0 m <sup>2</sup>    |
| Udnyttet tagetage:                              | 80 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:                               | 200 m <sup>2</sup>  |
| Andre bygninger:                                | 36 m <sup>2</sup>   |
| -heraf Garage                                   | 36 m <sup>2</sup>   |
| Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen. |                     |

#### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Servitutter:**

18.9.2003 Lokalplan 326

##### **Planer:**

Kommuneplan 2019  
 Lokalplan 326 øst for Maglebæk Søpark  
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

##### **Grundejerforening:** Ja

Navn: GF Egevang  
 Pligt til medlemskab: Ja  
 Sikkerhed til foreningen: Nej  
 Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
 Ejendomsværdi: 5.307.000,00  
 Grundværdi: 6.831.000,00  
 Evt. ejerboligværdi:  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 3.120.000,00  
 Grundlag for grundskyld: 5.464.800,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Pierre Robin  
 type: Elkomfur mærke: Siemens  
 type: Køleskab mærke: Siemens  
 type: Opvaskemaskine mærke: Bosch  
 type: Vaskemaskine mærke: Wasco  
 type: Skabsfryser mærke:  
 type: Mikrobølgeovn mærke: Sanyo  
 type: Skabe i mærke: bemærkninger: Bryggers, soveværelse, arbejdsværelse og carport  
 type: Drivhus mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Egevang 34, 2660 Brøndby Strand  
Kontantpris: kr. 9.365.000

Sagsnr.: 19-X0002083  
Ejerudgift/md.: kr. 5.702

Dato: 10.6.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 51.000,00 Forbrug: 3.382 L

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers seneste årsforbrug 2024 kr. 36.166

#### 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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: E

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Lettere forurening**

Pr. 1. januar 2008 blev samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenede jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder indenfor byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

##### **Uoverensstemmelser på BBR-ejermeddelelse**

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen og ejendommens øvrige dokumenter, idet [her forklares uoverensstemmelsen, f.eks. at tilbygning til huset ikke er noteret på BBR]. Endvidere gøres køber opmærksom på, at sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse heraf samt evt. omkostninger i forbindelse hermed.

##### **Fjernvarme**

Køber er gjort opmærksom på, at sælger har tilmeldt sig fjernvarme. Køber indtræder i sælgers forpligtelser ved salg. Der henvises til aftaledokumenterne for yderligere information.

##### **Sælgeroplysningsskema**

Sælger oplyser at der er en punkteret rude i udestue, pejseindsats skal skiftes, 2 fliser er revnet på badeværelse, flisebord revnet på gæstetoilet og 2 fliser revnet i carport.

##### **Privat fællesvej**

Jf. kort over vejforsyning, er ejendommen beliggende ud til privat fællesvej. Der påhviler ejendommen forpligtelse til at deltage i vedligeholdelse og istandsættelse af den private fællesvej, jf. Privatvejsloven § 57. Køber er i den forbindelse gjort opmærksom på, at der kan komme opkrævninger til vedligeholdelse m.v., som ikke er medtaget i ejerudgiften.

##### **Pejseindsatsens produktionsår er ukendt:**

... Fortsættes på side 6

Adresse: Egevang 34, 2660 Brøndby Strand  
 Kontantpris: kr. 9.365.000

Sagsnr.: 19-X0002083  
 Ejerudgift/md.: kr. 5.702

Dato: 10.6.2025

| <u>Ejerudgift 1. år:</u> | <u>Pr. år:</u> | <u>Kontantbehov ved køb:</u>                                                          |
|--------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Ejendomsværdiskat        | kr. 15.912,00  | Kontantpris/udbetaling                                                                |
| Grundskyld 2025          | kr. 26.777,52  | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie                                             |
| Renovation               | kr. 4.432,00   | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde                                               |
| Skorstensfejer           | kr. 528,96     | I alt                                                                                 |
| Rottebekæmpelse          | kr. 235,62     | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt  |
| Grundejerforening        | kr. 1.200,00   | udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske |
| Husforsikring            | kr. 19.339,00  |                                                                                       |
| Ejerudgift i alt 1. år:  | kr. 68.425,10  |                                                                                       |

#### 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: 470.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 51.099 md./ 613.193 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 41.395 md./ 496.735 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: 10.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **Forbehold:** Kan ikke opnås, idet realkreditlån skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen

**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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Jyske Bank.

Adresse: Egevang 34, 2660 Brøndby Strand  
 Kontantpris: kr. 9.365.000

 Sagsnr.: 19-X0002083  
 Ejerudgift/md.: kr. 5.702

Dato: 10.6.2025

**Tinglysningsafgiftsreduktion:**

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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 | Optaget i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP  | Saldo fradragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|-------------------------|-----------------|------------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|---------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Nykredit Realkredit A/S | Anden lånetype  | 118.677,21 | 122.540,22    | 121.490,05    | DKK              | 2,93               | 61.846,30     | 2,00         | 8,41 | 3555,05             |                             |                   |                    |

**LOKALBOLIG KØBERRÅDGIVNING**
**SKAL DU KØBE NY BOLIG?**

Køb af bolig er en af de største økonomiske beslutninger i dit liv. Det er derfor essentielt, at du får en grundig gennemgang af sagen. LokalBolig Køberrådgivning hjælper dig hele vejen og slipper ikke sagen, før alt er på plads og du har nøglen til boligen i hånden.

**NÅR BOLIGEN ER FUNDET:**

er det mest oplagt at vælge en ejendomsmægler til at gennemgå alle handlens dokumenter. En ejendomsmægler beskæftiger sig udelukkende med bolighandler hver dag, dette sikrer dig, som køber, det højeste kompetenceniveau - vi ved præcis, hvad der er vigtigt. Køberrådgiveren er både ejendomsmægler, MDE og certificeret køberrådgiver, hvilket sikrer et højt fagligt niveau og forsikringsdækning. Skulle det være nødvendigt, kan vi også tilbyde at tage med på ejendommen for en nærmere gennemgang. Det er altid en god ide, at have undersøgt økonomien forlods. Det giver en ro, at kende mulighederne, når den helt rigtige bolig dukker op.

Kontakt os på tlf. 3648 1555 eller hvidovre@lokalbolig.dk og hør nærmere.

Adresse: Egevang 34, 2660 Brøndby Strand  
Kontantpris: kr. 9.365.000

Sagsnr.: 19-X0002083  
Ejerudgift/md.: kr. 5.702

Dato: 10.6.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Der findes en pejseindsats i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Køber sørger selv for at indhente skorstensfejserklæring. Såfremt pejseindsatsen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

**Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme**

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Såfremt Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning, kan dette have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

**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.