

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Brøndbyvestervej 54, 2. th., 2605 Brøndby

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	79
Kontantpris	2.245.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.695		
Byggeår/ombygget	1971/2006	Energimærke	D

Sagsnr. **223L8258**

RealMæglerne Hallberg A/S

Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup / Tlf. 43430304 / www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

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: Brøndbyvestervej 54, 2. th., 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 223L8258
Ejerudgift/md.: kr. 3.695

Dato: 21.04.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne og indflytningsklare 3-værelses lejlighed på Brøndbyvestervej 54, 2. th. Lejligheden er beliggende i en rigtig god bebyggelse og byder på en lys og luftig atmosfære takket være de store vinduespartier, der sikrer et fantastisk lysindfald hele dagen.

Boligen har en veldisponeret planløsning med to gode værelser, en rummelig stue samt et pænt køkken og badeværelse. Fra lejligheden er der udsigt til begge sider, hvilket både giver en følelse af rummelighed og en dejlig variation i udsynet.

Ejendommen er veldrevet, og området byder på gode fællesfaciliteter samt kort afstand til indkøb, offentlig transport og grønne områder. En ideel bolig for både førstegangskøbere, par og den lille familie.

Kontakt os for en fremvisning – denne bolig skal opleves!

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.

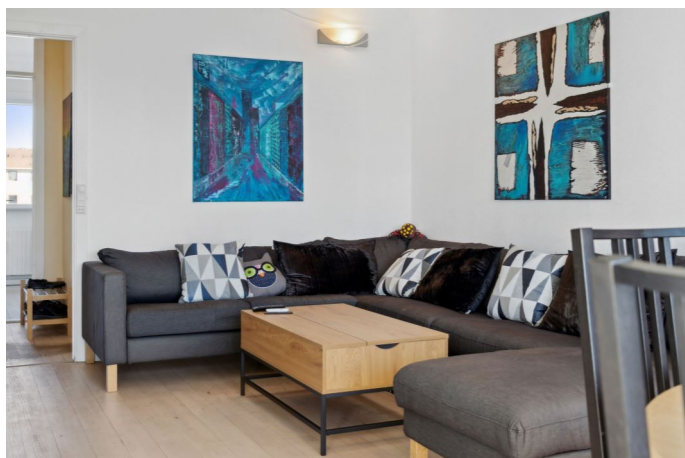
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Tommi Madsen

Adresse: Brøndbyvestervej 54, 2. th., 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 223L8258
Ejerudgift/md.: kr. 3.695

Dato: 21.04.2025



Adresse: Brøndbyvestervej 54, 2. th., 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 223L8258
Ejerudgift/md.: kr. 3.695

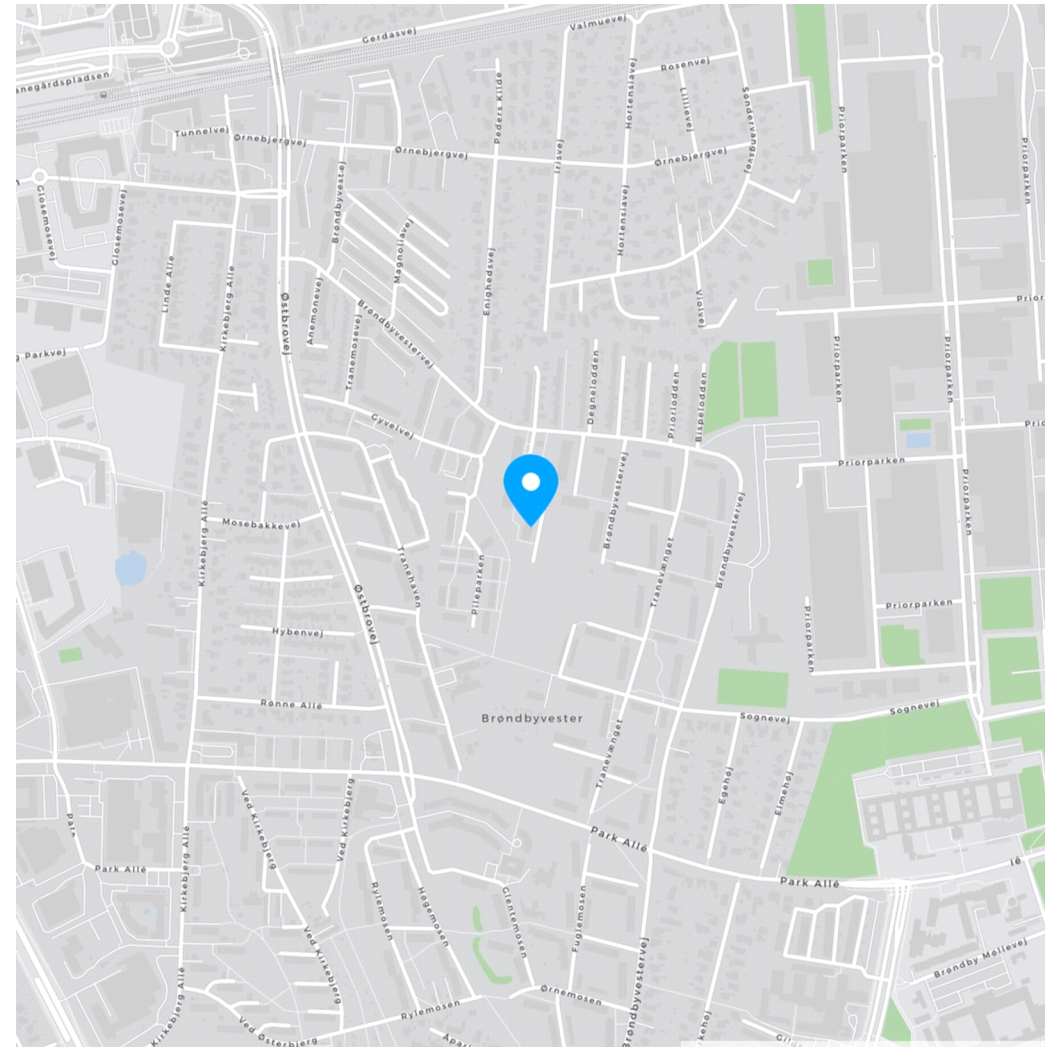
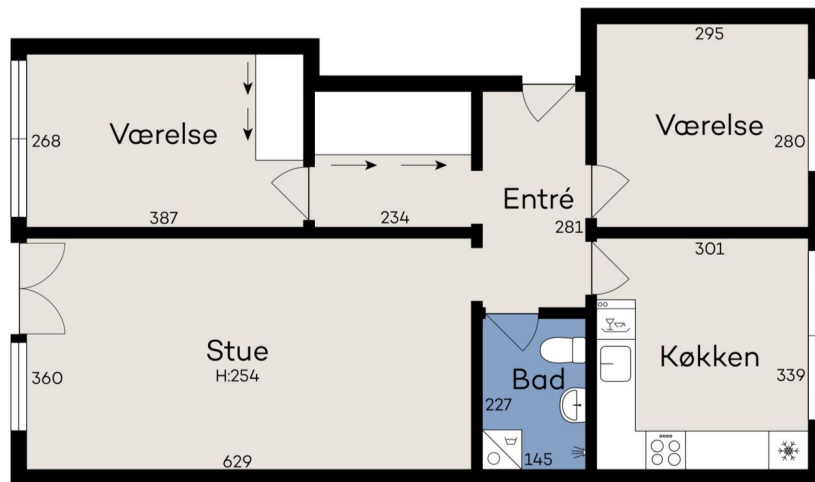
Dato: 21.04.2025



Adresse: Brøndbyvestervej 54, 2. th., 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 223L8258
Ejerudgift/md.: kr. 3.695

Dato: 21.04.2025





Adresse: Brøndbyvestervej 54, 2. th., 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 223L8258
Ejerudgift/md.: kr. 3.695

Dato: 21.04.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Brøndby
Matr.nr.: 32 v Brøndbyvester By, Brøndbyvester
BFE-nr.: 227402
Ejerl.nr.: 66
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig + Privat/fælles
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1971/2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.215.000 kr.
Grundværdi: 2.079.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.772.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.663.200 kr.

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Tinglyst areal: 74 m²
Heraf tinglyst boligareal: 74 m²
BBR-boligareal: 79 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles Tinglyst
Tinglyst fordelingstal: 1/74
Adm. fordelingstal: 1/74
Sikkerhed til e/f: 80.000 kr.
I form af: Anden hæftelse, ejerforening
Lynggården - Skal slettes/Anden
hæftelse, ejerforening
Lynggården - Den til enhver tid
værende ejer - skal
slettes/Anden hæftelse,
ejerforening Lynggården - Den til
enhver tid værende ejer
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Grundejerforening: Vides ikke

Tilbehør:

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

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

Komfur: VOSS, Emhætte: Electrolux, Køle/fryseskab: Liebherr, Opvaskemaskine: Bosch, Vaskemaskine: Siemens, Tørretumbler: Siemens

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret: Kælderrum,

Fællesfaciliteter: Tørrerum/loft, Vaskeri

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Brøndbyvestervej 54, 2. th., 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 223L8258
Ejerudgift/md.: kr. 3.695

Dato: 21.04.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Protector Forsikring ASA

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.170 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: Aconto

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 7170 p.a.

Vand betales a/c med kr. 3600 p.a.

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.

Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers 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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening:

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

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

V2 forurening:

Ejendommen er ifølge regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 2.

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenet i større eller mindre omfang.

Olietank:

Der gøres opmærksom på at der er en afblændet / sløjfet olietank på ejendommen

Antenne

Sælger er tilmeldt TV-pakke og betaler kr. 290,45 pr måned.

Leveres via You See (grundpakken)

Tilmelding af kabel TV koster et gebyr på kr. 599,-

Såfremt man har internet via antennestik kan grundpakken ikke opsiges. Såfremt lejligheden ER tilmeldt grundpakke, kan man opsiges TV pakken med 1. måneds varsel.

Internet:

Lejligheden har ikke fælles internet.

Husdyr:

Det er tilladt at holde husdyr i det omfang, at det ikke er til gene for de øvrige beboere.

Udlejning:

Der henvises til vedtægtens § 21.2, hvoraf fremgår krav til depositum stillet overfor ejerforeningen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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



Adresse: Brøndbyvestervej 54, 2. th., 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 223L8258
Ejerudgift/md.: kr. 3.695

Dato: 21.04.2025

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 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.



Adresse: Brøndbyvestervej 54, 2. th., 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 223L8258
Ejerudgift/md.: kr. 3.695

Dato: 21.04.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.037	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.245.000
Grundskyld	kr.	8.150	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.350
Rottebekæmpelse	kr.	163	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	6.250
Fællesudgifter	kr.	20.996	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	1.750
Vedligeholdelse	kr.	6.000	Honorar for sletning af sikkerheder til EF	kr.	6.250
			I alt	kr.	2.274.600

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

44.346

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.427 md./ 149.130 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.107 md./ 121.289 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: 16.04.2025
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: 1/8 - 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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Brøndbyvestervej 54, 2. th., 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 223L8258
Ejerudgift/md.: kr. 3.695

Dato: 21.04.2025

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
-------------	-------	----------

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
Totalkredit/1,5% Obligationslån	Obligationslån	645.906	645.906	608.903	DKK	1,5	63.660	12,00	3,25			Nej	

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

- Nr. 1 lyst d. 22.02.1927 - Dok om benyttelse og hegn mv
- Nr. 2 lyst d. 28.12.1928 - Dok om benyttelse og hegn mv
- Nr. 3 lyst d. 01.02.1929 - Dok om benyttelse,hegn,oprensning af Rosenåen mv
- Nr. 4 lyst d. 19.01.1931 - Dok om forsynings-/afløbsledning mv
- Nr. 5 lyst d. 15.06.1931 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 6 lyst d. 12.03.1945 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 7 lyst d. 15.04.1953 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 8 lyst d. 25.06.1953 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 9 lyst d. 09.07.1963 - Dok om sammenlægning af 32T og 32V,bebygg, benytt,næringsbrug, arealer have mm
- Nr. 10 lyst d. 28.03.1968 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 11 lyst d. 13.08.1970 - Dok om kabelanlæg mv, ej til hinder for prioritering
- Nr. 12 lyst d. 28.11.1977 - Dok om ejerlejlighed nr 73 som passivt medlem af ejerforeningen
- Nr. 13 lyst d. 28.05.1984 - Dok om bebyggelse,opgravning,bepl,adgangsret mv
- Nr. 14 lyst d. 23.08.1993 - Dekl ved kollektiv varmemforsyning,tilslutningspligt senest år 2001 mm
- Nr. 18 lyst d. 17.07.2018

Lokalplan:

- Plan - Område ved Tranehaven, offentlige og rekreative formål
- Plan - Lokalplan 204 for en del af det gamle rensningsanlæg ved Tranehaven i Brøndbyvester
- Plan - Spillehaller (Tema lokalplan)

Kommuneplan:

- Plan - Kommuneplan 2019
- Plan - Traneparken
- Plan - Tranevænget
- Plan - Pileparken
- Plan - Etageboligområde ved Brøndbyvestervej

Kommuneplanstrategi:

- Plan - Planstrategi - Brøndby i bevægelse
- Plan - Kommuneplanstrategi 2016, Brøndby i vækst - hvordan?
- Plan - Planstrategi 2016 - En levende by
- Plan - Kommuneplanstrategi 2020: Glostrup - en forstad i udvikling

Spildevandsplan:

- Kloakopland - Østbrovej
- Kloakopland - UR1

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



Bolighandel med ro i maven

Vi sætter dine behov i centrum for en tryk & gennemsigtig bolighandel

Eksisteret siden 1985



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.