

REAL



Hedegrænsen 67, 2605 Brøndby

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	104
Kontantpris	4.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.234	Grund m2	679
Byggear	1953	Energimærke	D

Sagsnr. **223V8478**

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: Hedegrænsen 67, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223V8478
Ejerudgift/md.: kr. 3.234

Dato: 10.01.2026



Beskrivelse:

På en rolig og grøn villavej finder I dette gennemrenoverede og yderst velindrettede hus, som fremstår helt indflytningsklart. Her er der tænkt over både funktionalitet, lys og materialevalg, hvilket skaber en indbydende og harmonisk bolig med plads til hele familien.

Boligen byder på 4 gode værelser, der nemt kan indrettes som børneværelser, soveværelse, kontor eller gæsteværelse, samt to pæne og tidssvarende badeværelser, som giver en nem og fleksibel hverdag. Husets naturlige samlingspunkt er det lyse og moderne køkken-alrum i åben forbindelse med stuen, hvor store vinduespartier sikrer et dejligt lysindfald og en behagelig atmosfære.

Fra stuen er der direkte udgang til terrasse og have, som indbyder til udeliv, leg og hyggelige stunder i grønne omgivelser. Haven er overskuelig og nem at holde, samtidig med at beliggenheden på den stille villavej giver en rolig og tryk ramme om hverdagen.

Her får I en bolig, hvor det hele er klar – uden behov for renovering – og hvor I kan flytte direkte ind og begynde at nyde livet fra første dag.

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: Lars Ringsted

Adresse: Hedegrænsen 67, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223V8478
Ejerudgift/md.: kr. 3.234

Dato: 10.01.2026



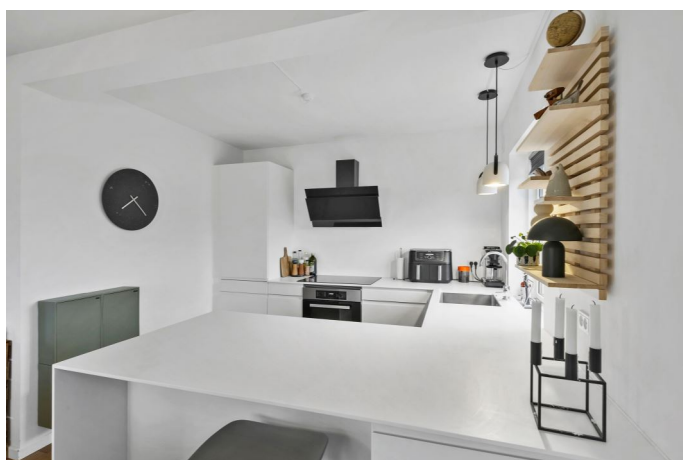
Køkken



Spisestue



Stue



Køkken



Soveværelse



Badeværelse

Adresse: Hedegrænsen 67, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223V8478
Ejerudgift/md.: kr. 3.234

Dato: 10.01.2026



Område



Kontor



Soveværelse



Værelse



Soveværelse



Badeværelse

Adresse: Hedegrænsen 67, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223V8478
Ejerudgift/md.: kr. 3.234

Dato: 10.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Hede grænsen 67, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223V8478
Ejerudgift/md.: kr. 3.234

Dato: 10.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Brøndby
Matr.nr.:	23 ex Brøndbyvester By, Brøndbyvester
BFE-nr.:	2112995
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1953

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.553.000 kr.
Grundværdi:	3.011.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.842.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.408.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	679 m ²
Boligareal i alt:	104 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	18 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	79 m ²
Garage:	15 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 27.02.1942 lbnr. 14296-10 Tillægstekst Dok om bebyggelse mv
Nr. 2 lyst d. 04.06.1949 lbnr. 3469-10 Tillægstekst Dok om grundejerforening,
benyttelse, bebyggelse, vand, kloak og vejanlæg mv
Nr. 3 lyst d. 02.06.1958 lbnr. 5481-10 Tillægstekst Dok om oversigt mv
Nr. 4 lyst d. 19.01.1995 lbnr. 885-10 Tillægstekst Lokalplan nr. 215

Lokalplan:

504 + 215 + 02A

Kommuneplan:

Kommuneplan 2019

Kommuneplanramme:

2B.202

Kommuneplanstrategi:

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

Spildevandsplan:

Vesterled - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning) - **Der
er jf. ejendomsdatarapporten planlagt ændringer**

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/fryseskab, Ovn - Miele, Kogeplader - Bauknecht, Emhætte, Opvaskemaskine - AEG, Vaskemaskine, Samsung, Tørretumbler -
Hoover

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hedegrænsen 67, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223V8478
Ejerudgift/md.: kr. 3.234

Dato: 10.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Privatsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.900 Forbrug: 23.820,00 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Spildevandsplan - Fremtidige planer om separatkloakering

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, ligesom denne ejendom, på sigt skal separatkloakeres. Kommunen forventer ikke at give påbud om kloakering til den enkelte grundejere før efter 2030 jf. spildevandsplan <https://brondby.viewer.dkplan.niras.dk/plan/77#/18258>

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.

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.



Adresse: Hedegrænsen 67, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223V8478
Ejerudgift/md.: kr. 3.234

Dato: 10.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.496	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	11.803	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Grundejerforening	kr.	95	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Rottebekæmpelse anslået	kr.	200	Ejerskifte gebyr til grundejerforeningen anslået	kr.	1.000
Husforsikring	kr.	7.216	I alt	kr.	5.034.601
Renovation anslået	kr.	5.000	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		38.810			

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.417 md./ 317.007 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.763 md./ 261.162 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 3,5% 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:

07.01.2026

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: 1/2 - 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: Hedegrænsen 67, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223V8478
Ejerudgift/md.: kr. 3.234

Dato: 10.01.2026

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:

Ingen

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	2.864.000	2.864.000	2.263.197	DKK	1,5	73.387	24,50	4,34			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: G/F Grønneled

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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

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.