

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

## Brøndbyøstervej 120, 2605 Brøndby

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>149</b>
Kontant	<b>3.995.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>3.784</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>540</b>
Byggeår/ombygget	<b>1910/1976</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **223V8554**

**RealMæglerne Hallberg A/S**

Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup / Tlf. +45 43430304 / [www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig](http://www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig)

## 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: Brøndbyøstervej 120, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 223V8554  
Ejerudgift/md.: kr. 3.784

Dato: 14.05.2026



### BRØNDBYØSTER direkte til BRØNDBYSKOVEN

Her har du nu mulighed for at erhverve denne skønne ejendom opført i 1910 og om og tilbygget i 1976. En ejendom på 149 m<sup>2</sup> med sjæl og charme. Her bor du med direkte adgang til Brøndbyskoven og i bekvem afstand til indkøb og Brøndbyøster Station. Huset har i 2006 fået en ny tagbelægning og i 2014 nye lavenergivinduer.

#### Indretning:

**Stueplan:** Fra det overdækkede indgangsparti er der adgang til husets entré med garderobe og et Alno spisekøkken / alrum fra 2001 med en flot terazzobordplade. Fra køkkenet er der adgang til en "havestue", hvorfra der er udgang til den pragtfulde have, direkte til skoven. I stueplan finder du endvidere 2 stuer ensuite, adskilt med glasdøre, et værelse og et badeværelse med toilet og bruseniche. Herudover et fyr- og vaskerum med fjernvarmeunit.

**1 sal:** Her møder du en meget rummelig stue / alrum (evt. værelser) med frit til kip samt yderligere 2 værelser, det ene med direkte adgang til toilet med håndvask.

Til huset hører endvidere et rummeligt udhus ( tidligere carport ) samt endnu et udhus.

#### 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: Paul Hallberg

Adresse: Brøndbyøstervej 120, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 223V8554  
Ejerudgift/md.: kr. 3.784

Dato: 14.05.2026



Spisestue



Køkken



Køkken / alrum



Ejendommen



Værelse



Stue

Adresse: Brøndbyøstervej 120, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 223V8554  
Ejerudgift/md.: kr. 3.784

Dato: 14.05.2026



Køkken / alrum



Værelse



Badeværelse



Soveværelse



Havestue



Toilet

Adresse: Brøndbyøstervej 120, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 223V8554  
Ejerudgift/md.: kr. 3.784

Dato: 14.05.2026



Stue



Stue



Ejendommen





Adresse: Brøndbyøstervej 120, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 223V8554  
Ejerudgift/md.: kr. 3.784

Dato: 14.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Brøndby  
Matr.nr.: 9b Brøndbyøster By, Brøndbyøster  
BFE-nr.: 2116013  
Zonestatus: Byzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1910/1976

**Arealer\*\***

Grundareal: 540 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 149 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 12 m<sup>2</sup>  
Fritliggende overdækning: 10 m<sup>2</sup>

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

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.782.000  
Grundværdi: 2.612.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.025.600  
Grundlag for grundskyld: 2.089.600

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 10.07.1975 - Dok om dispensation vedr bebyggelsesgrad  
- Nr. 2: 23.08.1993 - Dekl ved kollektiv varmforsyning, tilslutningspligt senest år 2001 mm

**Planer**

Kommuneplan - Brøndbyskoven  
Kommuneplan 1BE.201 - Brøndbyøster Landsby  
Kommuneplan 2016 - Brøndby i vækst - hvordan?  
Kommuneplan 2019  
Lokalplan 116 - Lokalplan 116 for Brøndbyøster Landsby  
Lokalplan 502A - Spillehaller (Tema lokalplan)  
Lokalplan 504 - Temalokalplan for hegning, belægning og beplantning  
Planstrategi - Kommuneplan - Brøndby i bevægelse

Tilbehør:

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

Køleskab (Siemens (Kj41RADD1), 2025, Købt i Skousen), Opvaskemaskine (ASKO (D7100), 2019, Købt i Punkt 1), Kogeplade (Ukendt (Glaskeramisk), 2001), Emhætte (Brandt Blomberg, 2001), Ovn (ASKO, 2001), Vaskemaskine (AEG (L8FEP965E), 2016, Købt i Punkt 1)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Brøndbyøstervej 120, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 223V8554  
Ejerudgift/md.: kr. 3.784

Dato: 14.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.900 Forbrug: 27 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Fælleskloakeret: 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 salgsoptillingens 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 D



Adresse: Brøndbyøstervej 120, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 223V8554  
Ejerudgift/md.: kr. 3.784

Dato: 14.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.431	Kontantpris	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	10.239	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Rottebekæmpelse anslået	kr.	300	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Husforsikring anslået	kr.	8.000	Ejerskifte gebyr til grundejerforeningen anslået, anslået	kr.	1.000
Renovation anslået	kr.	5.000	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F, anslået, anslået	kr.	3.650
Forsyningsanlæg	kr.	5.434	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Grundejerforeningen anslået	kr.	1.000	I alt	kr.	4.042.567
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	45.404			

#### 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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.929 md. / 263.142 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.787 md. / 213.447 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026 **Forbehold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med 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.

AL Sydbank



Adresse: Brøndbyøstervej 120, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 223V8554  
Ejerudgift/md.: kr. 3.784

Dato: 14.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 910.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Områdeklassificeret - byzone**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

**Olietank**

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

**Drikkevandsinteresser**

Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser og (i følsomt indvindingsområde) jf. ejendomsdatarapport.

**Spildevandsplaner**

Kloakopland - BØ Landsby fælles

**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, skal på sigt 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>

**Kontantbehov ved køb**

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: 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.

**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*



# Tak for 10lliden, Glostrup!

MEST sælgende ejendomsmægler i Glostrup - for 10. år i træk\*

\*JF. BOLIGSIDEN.DK - FIND MÆGLER I GLOSTRUP BY UDEN PROJEKTSALG

### 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.