



REAL

Baunedammen 18, 2605 Brøndby

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	138
Kontant	5.350.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.117	Grund m ²	704
Byggeår	1969	Energimærke	C

Sagsnr. **223R8510**

RealMæglerne Hallberg A/S

Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Baunedammen 18, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.350.000

Sagsnr.: 223R8510
Ejerudgift/md.: kr. 3.117

Dato: 17.04.2026



Baunedammen 18 – Gedigen villa i attraktive Brøndbyøster

Velkommen til Baunedammen 18 – en solid og velbygget étplansvilla, hvor kvalitet og godt håndværk går hånd i hånd. Ejendommen fremstår i sin oprindelige stil, men er yderst velholdt og passet med omhu gennem årene.

Boligen byder på en gennemtænkt og funktionel planløsning med hele 4 gode soveværelser, 2 badeværelser, et rummeligt spisekøkken samt en stor stue med mange indretningsmuligheder. For den moderne køber er der oplagt mulighed for at åbne op mellem køkkenet og stuen og skabe et lyst og indbydende køkken/alrum – hjemmets naturlige samlingspunkt. Fra køkkenet er der direkte adgang via skydedøre til en stor og lys udestue. Her strømmer dagslyset ind gennem de store vinduespartier og skaber en skøn atmosfære året rundt – et perfekt ekstra opholdsrum, hvor inde og ude smelter sammen.

Ejendommen er indflytningsklar, men rummer samtidig et stort potentiale for køberen, der ønsker at sætte sit eget præg og skabe et mere moderne udtryk. Rammerne er solide, og mulighederne mange. Villaen er trukket tilbage fra de større veje og ligger i rolige, trygge omgivelser, ugeneret fra både trafik og naboer. Her får man en privat og fredelig base, samtidig med at man er tæt på hverdagens bekvemmeligheder. Der er kort afstand til indkøb, skoler, daginstitutioner og grønne områder, hvilket gør området ideelt for både børnefamilier og par. Samtidig er der gode forbindelser til København, både med bil og offentlig transport, hvilket gør det let at pendle.

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: Christine Bjørn Jensen



Adresse: Baunedammen 18, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.350.000

Sagsnr.: 223R8510
Ejerudgift/md.: kr. 3.117

Dato: 17.04.2026

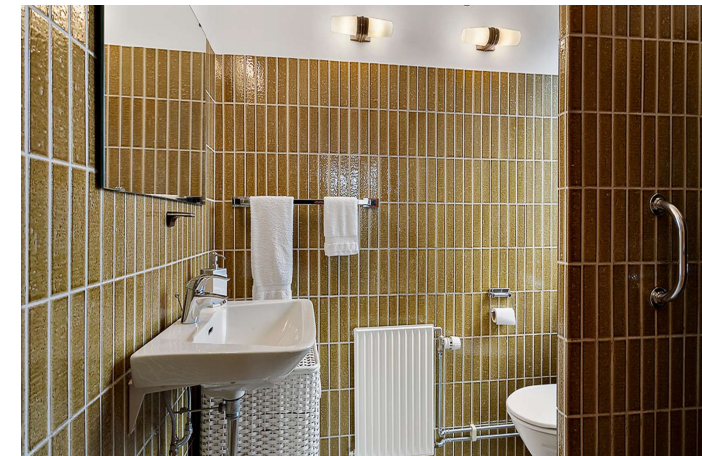
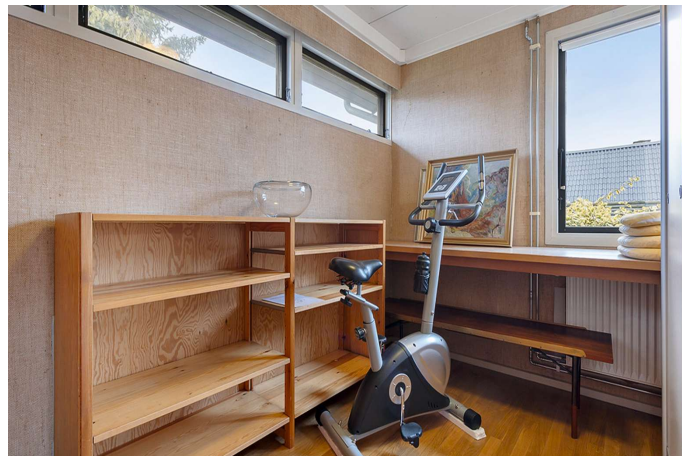




Adresse: Baunedammen 18, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.350.000

Sagsnr.: 223R8510
Ejerudgift/md.: kr. 3.117

Dato: 17.04.2026

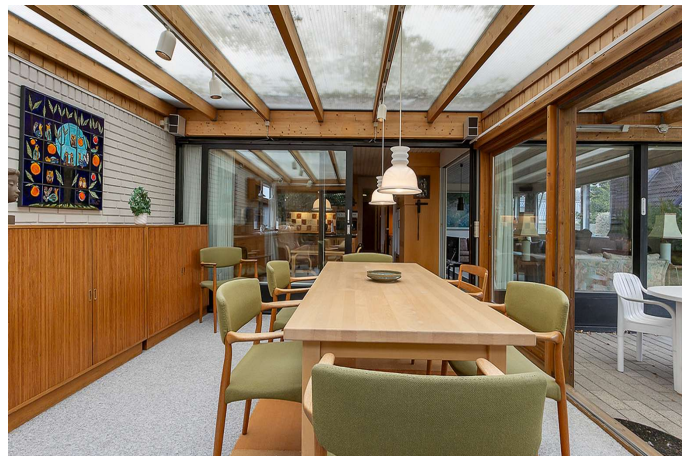
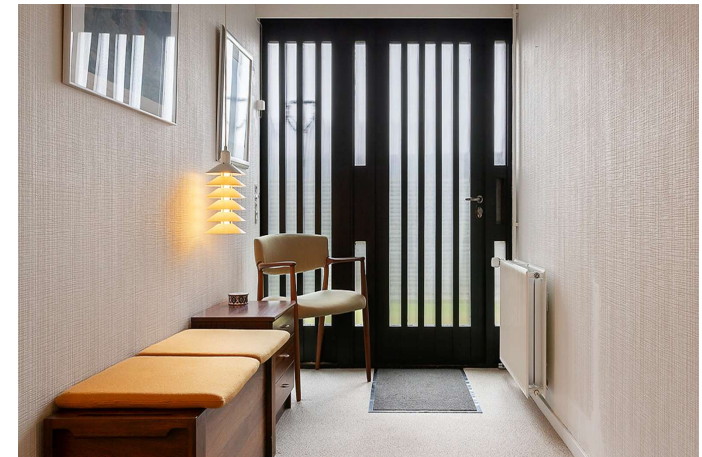
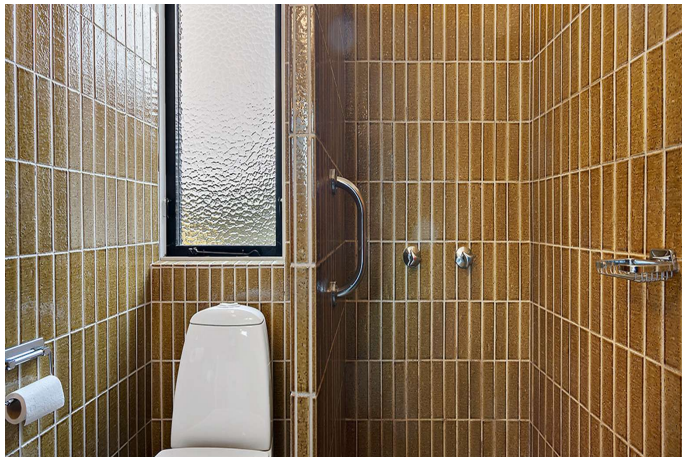




Adresse: Baunedammen 18, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.350.000

Sagsnr.: 223R8510
Ejerudgift/md.: kr. 3.117

Dato: 17.04.2026





Adresse: Baunedammen 18, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.350.000

Sagsnr.: 223R8510
Ejerudgift/md.: kr. 3.117

Dato: 17.04.2026





Adresse: Baunedammen 18, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.350.000

Sagsnr.: 223R8510
Ejerudgift/md.: kr. 3.117

Dato: 17.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Brøndby
Matr.nr.: 17bh Brøndbyøster By, Brøndbyøster
BFE-nr.: 2116127
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.647.000
Grundværdi: 2.292.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.917.600
Grundlag for grundskyld: 1.833.600

Arealer**

Grundareal: 704 m²
Boligareal i alt: 138 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 22 m²
Carport: 23 m²

** 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: 06.05.1969 - Dok om fællesantenneledning adgangsret m v
- Nr. 2: 24.08.1977 - Byplanvedtægt nr. 22

Planer

Kommuneplan 1B.205 - Baunedammens kvarter
Kommuneplan 2019
Kommuneplan Brøndby i bevægelse
Kommuneplan Brøndby i vækst - hvordan?
Lokalplan 22 - Byplanvedtægt nr. 22 for et område ved Baunedammen og Espedammen, Brøndbyøster i Brøndby Kommune
Lokalplan 502A - Spillehaller (Tema lokalplan)
Lokalplan 504 - Temalokalplan for hegning, belægning og beplantning

Tilbehør:

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

Ovn (Voss), Kogeplade (Voss), Emhætte (Ukendt), Køleskab (Gram), Fryser (Gram), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Bauknecht), Tørretumbler (Blomberg)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Baunedammen 18, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.350.000

Sagsnr.: 223R8510
Ejerudgift/md.: kr. 3.117

Dato: 17.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 ejendomsæg-
ler 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 rødt
hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Baunedammen 18, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.350.000

Sagsnr.: 223R8510
Ejerudgift/md.: kr. 3.117

Dato: 17.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.880	Kontantpris	kr.	5.350.000
Grundskyld	kr.	8.985	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.950
Rottebekæmpelse 2026	kr.	235	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Husforsikring 2026	kr.	8.159	I alt	kr.	5.392.017
Renovation	kr.	4.523	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.		
Skorstensfejning	kr.	370			
Grundejerforening	kr.	250			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	37.401			

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: 270.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.057 md. / 348.679 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 23.568 md. / 282.822 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Baunedammen 18, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.350.000

Sagsnr.: 223R8510
Ejerudgift/md.: kr. 3.117

Dato: 17.04.2026

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:

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Baunehøj Formand Jørn Bek Laursen
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Spildevandsplaner

Kloakopland - Baunedammen

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.

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.

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

Antenne

Grundejerforeningen leverer antennesignal ifa. COAX kabler i vejene, som ejendommen er tilmeldt. Der forefindes ingen opsigelsesvilkår og aftalen er frivillig med YOUSEE.

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



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.