



REAL

## Brøndbyvestervej 60A, st. 1, 2605 Brøndby

|            |                      |                      |           |
|------------|----------------------|----------------------|-----------|
| Ejd. type  | <b>Ejerlejlighed</b> | Bolig m <sup>2</sup> | <b>82</b> |
| Kontant    | <b>2.895.000</b>     | Værelser             | <b>3</b>  |
| Ejerudgift | <b>4.540</b>         |                      |           |
| Byggeår    | <b>1967</b>          | Energimærke          | <b>B</b>  |

Sagsnr. **223320746**

**RealMæglerne Hallberg A/S**

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

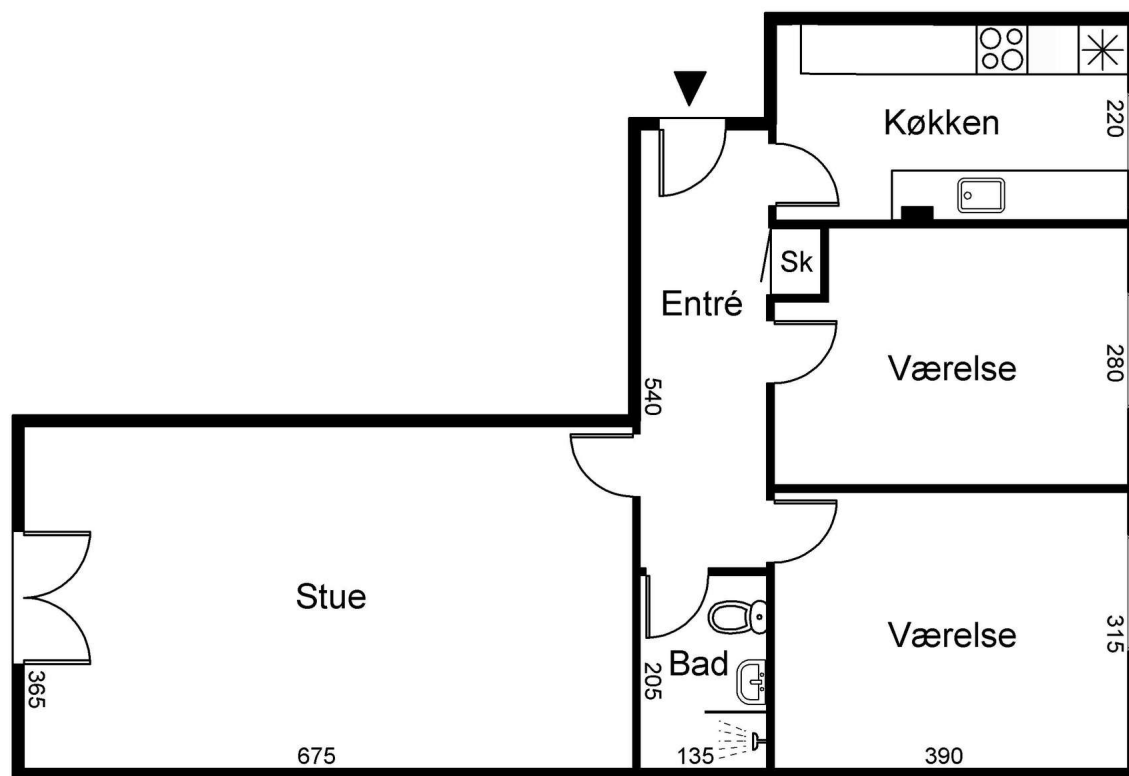
# Salgsopstilling

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: Brøndbyvestervej 60A, st. 1, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 223320746  
Ejerudgift/md.: kr. 4.540

Dato: 28.09.2026



Vejledende tegning, ikke målfast

## Stor 3 værelses lejlighed nær Glostrup Station

Stor 3 værelses lejlighed på 82 m<sup>2</sup> med helt nye 3-lags lavenergi vinduer. Lejligheden er beliggende i en yderst velholdt bebyggelse, som byder på dejlige grønne omgivelser med lejeplads og gode parkeringsforhold samt med fin afstand til øvrige boligblokke. - Her bor du tillige nær Glostrup Storcenter & Glostrup Station, hvorfra KBH. H. kan nås på kun 16 minutter. - lejligheden, som har nyslebne parketgulve undtagen i køkkenet, trænger til maling overalt og et nyt køkken. Sælger tilbyder at installere et nyt køkken uden hvidevarer efter indhentet tilbud fra HTH. - Tilbud på hvidevarer kan rekvireres.

### Indretning:

Fra den nyere indgangsdør træder du ind i en rummelig entré med gardero-beskab, et køkken som pt. ikke er anvendeligt, en stor opholdsstue med udsigt til det grønne fællesareal, 2 gode værelser samt et ældre flisebade-værelse med kar- og brusebad. Badeværelset trænger til modernisering.

En lejlighed der giver mulighed for ombygning til en 4 værelses ved at flytte køkkenet ind i stuen. Herved kan der etableres et ekstra værelse.

### 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: Brøndbyvestervej 60A, st. 1, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 223320746  
Ejerudgift/md.: kr. 4.540

Dato: 28.09.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Brøndby  
Matr.nr.: 32x Brøndbyvester By, Brøndbyvester  
BFE-nr.: 227413  
Ejerl. Nr.: 1  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1967

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 2.096.000  
Grundværdi: 1.938.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.676.800  
Grundlag for grundskyld: 1.550.400

**Arealer\*\***

Tinglyst areal i alt: 78 m<sup>2</sup>  
- Heraf tinglyst boligareal m<sup>2</sup>  
- Heraf andre tinglyste arealer 78 m<sup>2</sup>  
  
BBR-boligareal: 82 m<sup>2</sup>

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

\* 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:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Afventer sælgers oplysninger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Brøndbyvestervej 60A, st. 1, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 223320746  
Ejerudgift/md.: kr. 4.540

Dato: 28.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold: Afventer oplysninger.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.100 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. X p.a.  
Vand betales a/c med kr. X p.a.  
Der gøres opmærksom på, at fællesudgifterne er reduceret med kr. X, svarende til lejlighedens andel af budgette-  
ret vandforbrug  
Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugs-  
mønster.  
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uved-

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Brøndbyvestervej 60A, st. 1, 2605 Brøndby  
 Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 223320746  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.540

Dato: 28.09.2026

| Ejerudgift 1. år:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                         |     |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------|----------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 8.552  | Kontantpris                                  | kr. | 2.895.000 |
| Grundskyld                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. | 7.597  | Tinglysningsafgift af skødet                 | kr. | 19.250    |
| Rottebekæmpelse, anslået                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | kr. | 300    | Ejerskiftegebyr til ejerforeningen , anslået | kr. | 3.000     |
| Fællesudgifter, anslået                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | kr. | 38.034 | I alt                                        | kr. | 2.917.250 |
| <p>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 rådgi-vere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.</p> |     |        |                                              |     |           |
| Ejerudgift i alt 1. år                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | kr. | 54.483 |                                              |     |           |

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.362 md. / 196.343 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.274 md. / 159.290 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: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **Forbehold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til ejerforeningen.

**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: Brøndbyvestervej 60A, st. 1, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 223320746  
Ejerudgift/md.: kr. 4.540

Dato: 28.09.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 14: hovedstol kr. 41.000  
Nr. 15: hovedstol kr. 400.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: /  
Tinglyst: 941 / 100000  
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Brugsret**

afventer ejerlejlighedsskema

**Fællesfaciliteter**

afventer ejerlejlighedsskema

**Servitutter**

- Nr. 1: 22.02.1927 - Dok om benyttelse, hegn mm
- Nr. 2: 28.12.1928 - Dok om benyttelse og hegn m v
- Nr. 3: 19.01.1931 - Dok om forsynings-/afløbsledninger m v
- Nr. 4: 15.06.1931 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 5: 20.12.1938 - Dok om benyttelsesindskrænkning, hegnspligt mv
- Nr. 6: 12.03.1945 - Dok om forsynings-/afløbsledninger m v
- Nr. 7: 25.06.1953 - byrder og hæftelser Dok om forsynings-/afløbsledninger m v
- Nr. 8: 18.01.1961 - Dok om levering af brændsel fra De forenede Benzinimportører A/S, ej til hinder for prioritering
- Nr. 9: 28.08.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse m v
- Nr. 10: 28.03.1968 - Dok om forsynings-/afløbsledninger m v
- Nr. 11: 21.08.1978 - Dok om ene-brugsret i 10 år til grundareal omkring villa for 61A og 61B, vedligehold mm 10\_G\_457
- Nr. 12: 23.08.1993 - Dekl ved kollektiv varmforsyning, tilslutningspligt senest år 2001 mm
- Nr. 13: 09.02.2007 - Vedtægter for ejerforeningen Brøndbyvestervej 60-68

**Planer**

Lokalplan 256  
Lokalplan 502A - Spillehaller (Tema lokalplan)

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Områdeklassificeret - byzone**

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.

**Husdyr**

Afventer ejerlejlighedsskema.

**Internet**

Afventer ejerlejlighedsskema.

**Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen**

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal



Adresse: Brøndbyvestervej 60A, st. 1, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 223320746  
Ejerudgift/md.: kr. 4.540

Dato: 28.09.2026

reduceres med tinglyst sikkerhed til foreningen.

#### **Stempelrefusion**

Der gøres opmærksom på, at uanset hvad der måtte fremgå af nærværende salgsoptilling, opnår køber ikke stempelrefusion vedrørende ejendommens sikkerhed(er) til ejerforeningen.

#### **Drikkevandsinteresser**

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

#### **Kommuneplaner**

Plan - Kommuneplan 2019  
Plan - Tranevænget  
Plan - Traneparken  
Plan - Planstrategi - Brøndby i bevægelse  
Plan - Kommuneplanstrategi 2016, Brøndby i vækst - hvordan?

#### **Spildevandsplaner**

Kloakopland - Østbrovej

#### **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>

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a dark blue square.

## 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*

A large, 3D gold-colored number "10" is the central focus. It is surrounded by flowing gold ribbons and small gold confetti pieces, all set against a light gray, textured background.

# 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.