

Brøndbyvestervej 60A, st. 1, 2605 Brøndby

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m²	**82**
Kontant	**2.895.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**4.070**		
Byggeår	**1967**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **223320746**

RealMæglerne Hallberg A/S
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup / Tlf. +45 43430304 / www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

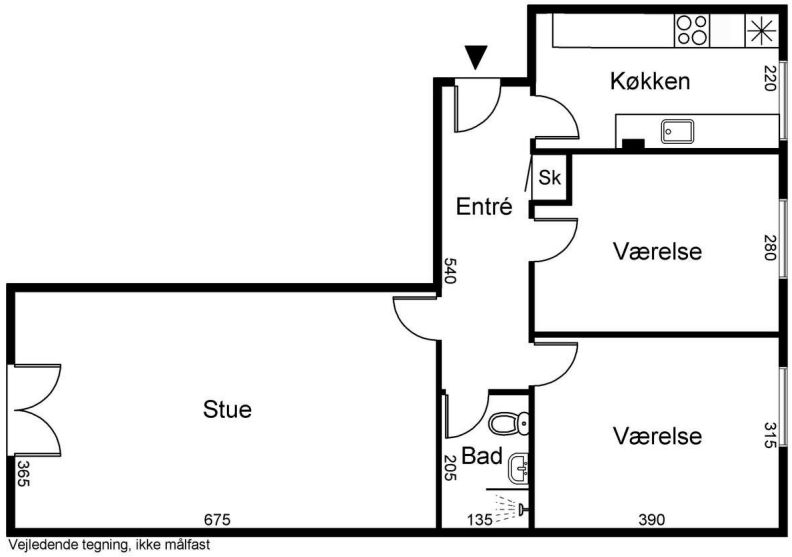
Salgsopstilling

*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. 4.070

Dato: 12.11.2026



Vejledende tegning, ikke målfast

Stor 3 værelses lejlighed nær Glostrup Station

Stor 3 værelses lejlighed på 82 m² 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 levere nye køkkenelementer 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 garderobeskab, et køkken som pt. ikke er anvendeligt, en stor opholdsstue med udsigt til det grønne fællesareal, 2 gode værelser samt et ældre flisebadeværelse 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

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

Sagsnr.: 223320746
Ejerudgift/md.: kr. 4.070

Dato: 12.11.2026

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^2
- Heraf tinglyst boligareal		m^2
- Heraf andre tinglyste arealer	78	m^2
BBR-boligareal:	82	m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

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

Sagsnr.: 223320746
Ejerudgift/md.: kr. 4.070

Dato: 12.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold: Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 5.100 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 5.100 p.a.
Vand betales a/c med kr. 5.646 p.a.
Der gøres opmærksom på, at fællesudgifterne er reduceret med kr. 5.646, svarende til lejlighedens andel af budgetteret vandforbrug
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 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

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

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

Sagsnr.: 223320746
Ejerudgift/md.: kr. 4.070

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	8.552
Grundskyld	kr.	7.597
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	300
Fællesudgifter	kr.	32.388
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	48.837

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.895.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	4.950
Ejerskiftegebyr til ejerforeningen	kr.	3.000
Tinglysningsafgift, påtegning på ejerpantebrev til EF	kr.	1.825
I alt	kr.	2.924.025

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.

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 16.267 md. / 195.209 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.197 md. / 158.362 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 14: hovedstol kr. 41.000
Nr. 15: hovedstol kr. 400.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Der henvises til oplysninger om kommende fælleslån på side 5		12.11.2026

Ejerforening
Navn: Advokaterne i Rosenborggade
Eksisterende sikkerhed: Kr. 41.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 941 / 100405
Tinglyst: 941 / 100000
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret
Til lejligheden hører brugsret til et pulterrum, som anvises af sælger. Der er desuden vederlagsfri brugsret til foreningens tørrekælder, cykelkælder og barnevognsrum. Det er muligt at blive skrevet op til leje af et ekstra kælderrum ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen. Parkering sker på foreningens fællesparkeringsplads i de anviste p-båse. Køber gøres opmærksom på, at brugsretten til pulterrum ikke er tinglyst, og at fordelingen af rum kan ændres af foreningen.

Fællesfaciliteter
Ejendommen har fælles vaskeri (Miele) med betaling via vaskebrik, som overtages fra sælger. Koden til vaskeriet fås hos administrator, og vaskeriforbruget opkræves hos den til enhver tid værende ejer. Desuden råder foreningen over tørreplads, legeplads, to affaldsøer og en containergård til storskrald. Ejendommen har ingen elevator.

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,vedligeh mm 10_G_457
- Nr. 12: 23.08.1993 - Dekl ved kollektiv varmeforsyning,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 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

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.

Husdyr
Ifølge husordenen er det tilladt at holde maksimalt 1 hund eller 1 kat pr. lejlighed. Køber henvises til husordenen for nærmere regler.

Internet
Internet og telefoni bestilles og betales af køber direkte hos YouSee.

Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen
Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til foreningen.

Stempelrefusion
Der gøres opmærksom på, at uanset hvad der måtte fremgå af nærværende salgsopstilling, 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

TV/antenne
Ejendommen har kabel-tv fra YouSee, og alle lejligheder er tilmeldt grundpakken. Udgiften udgør kr. 286,94 pr. md. (kr. 3.443,28 p.a.) og opkræves sammen med fællesudgifterne. Grundpakken kan frameldes ved henvendelse til administrator. Ønskes flere kanaler, internet eller telefoni, skal køber selv bestille det direkte hos YouSee for egen regning.

Vinduesprojekt og kommende fælleslån
Foreningen har udskiftet vinduerne på hele ejendommen. Udgiften fordeles efter fordelingstal. Den enkelte ejer kan betale sin andel kontant eller deltage i et fælleslån, som foreningen optager i 4. kvartal 2026. Lejlighedens andel er foreløbigt opgjort til anslået kr. 53.860 med et anslået årligt afdrag på kr. 3.471. Der gøres udtrykkeligt opmærksom på, at den endelige andel af lejlighedens fælleslån og afdrag først opgøres når byggekreditten konverteres til lån ultimo 2026. Da lånet ikke er optaget indgår det anslået årlige afdrag på det kommende fælleslån ikke af salgsopstillingens ejerudgifter.

Vedligeholdelsesplan
Foreningen har en vedligeholdelsesplan for 2025–2028 med anslåede udgifter på i alt kr. 8.950.000. De største poster er renovering af regn- og spildevandsledninger, asfaltering og stigstrenge. Foreningen har henlagt kr. 5.374.095 til senere vedligeholdelse. Planen er ikke ensbetydende med, at alle arbejder bliver udført, og køber må påregne, at fremtidige arbejder kan medføre stigning i fællesudgifterne eller ekstraordinære opkrævninger.

Byggeprojekter – fejl og mangler
Foreningen har udskiftet hoveddøre og vinduer og etableret altaner og nedgange. Gennemgangen af fejl og mangler er endnu ikke afsluttet, og byggeregnskabet er foreløbigt. Varmecentralens styring udskiftes til en forventet pris af ca. kr. 110.000.

Udlejning
Udlejning er tilladt. Lejekontrakten skal fremsendes til bestyrelsen og administrator.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.



Tak for 10lliden, Glostrup!

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

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.