



REAL

Østergårdsvænget 9, 2605 Brøndby

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	185
Kontant	5.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.478	Grund m ²	511
Byggeår/ombygget	1990/1999	Energimærke	B +

Sagsnr. **223V8475**

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: Østergårdsvænget 9, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 223V8475
Ejerudgift/md.: kr. 3.478

Dato: 02.05.2026



Flot renoveret familievilla i rolige omgivelser

På en fredelig villavej finder I denne indbydende og gennemført renoverede familievilla, hvor klassisk charme og moderne komfort går hånd i hånd. Boligen byder på lyse, sammenhængende opholdsrum med et stilrent køkken-alrum, der naturligt bliver familiens samlingspunkt – perfekt til både hverdag og gæster.

Planløsningen er gennemtænkt med gode værelser (mulighed for 6 værelser), pæne badeværelser og fine opbevaringsløsninger, som gør hverdagen nem for børnefamilien. De store vinduespartier sikrer et skønt lysindfald og skaber en behagelig atmosfære i hele huset.

Udenfor venter en overskuelig og ugeneret have med solrige nyrenoveret terrassemiljø samt ny carport – ideelt til både leg, afslapning og sommerens lange aftener.

En flot renoveret villa, hvor I kan flytte direkte ind og nyde et trygt og attraktivt nabolag.

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: Østergårdsvænget 9, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 223V8475
Ejerudgift/md.: kr. 3.478

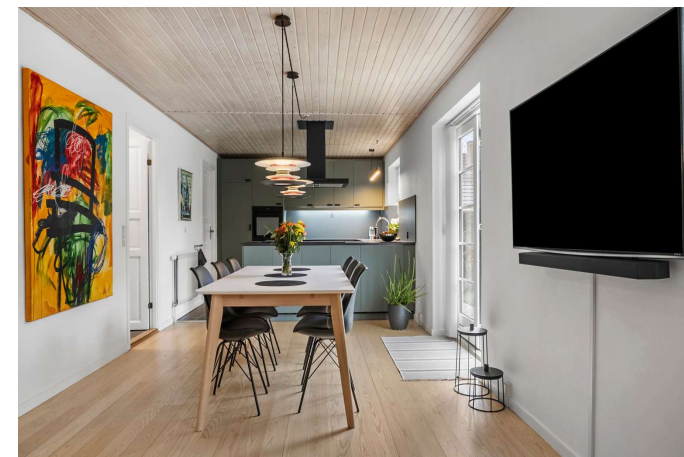
Dato: 02.05.2026



Ejendommen



Ejendommen



Spisestue



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Østergårdsvænget 9, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 223V8475
Ejerudgift/md.: kr. 3.478

Dato: 02.05.2026



Køkken



Stue



Stue



Spisestue



Værelse



Stue

Adresse: Østergårdsvænget 9, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 223V8475
Ejerudgift/md.: kr. 3.478

Dato: 02.05.2026



Værelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Stue

Adresse: Østergårdsvænget 9, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 223V8475
Ejerudgift/md.: kr. 3.478

Dato: 02.05.2026



Badeværelse



Soveværelse



Ejendommen



Adresse: Østergårdsvænget 9, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 223V8475
Ejerudgift/md.: kr. 3.478

Dato: 02.05.2026

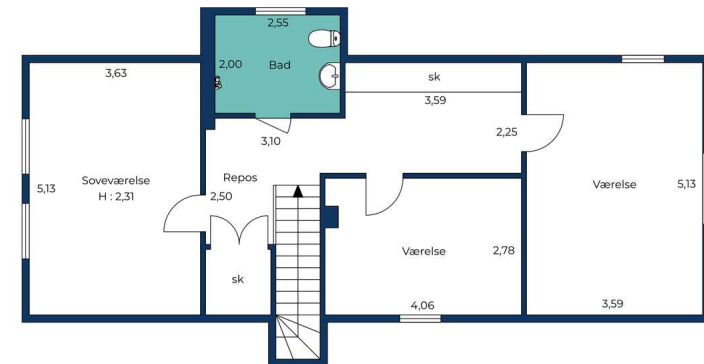
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

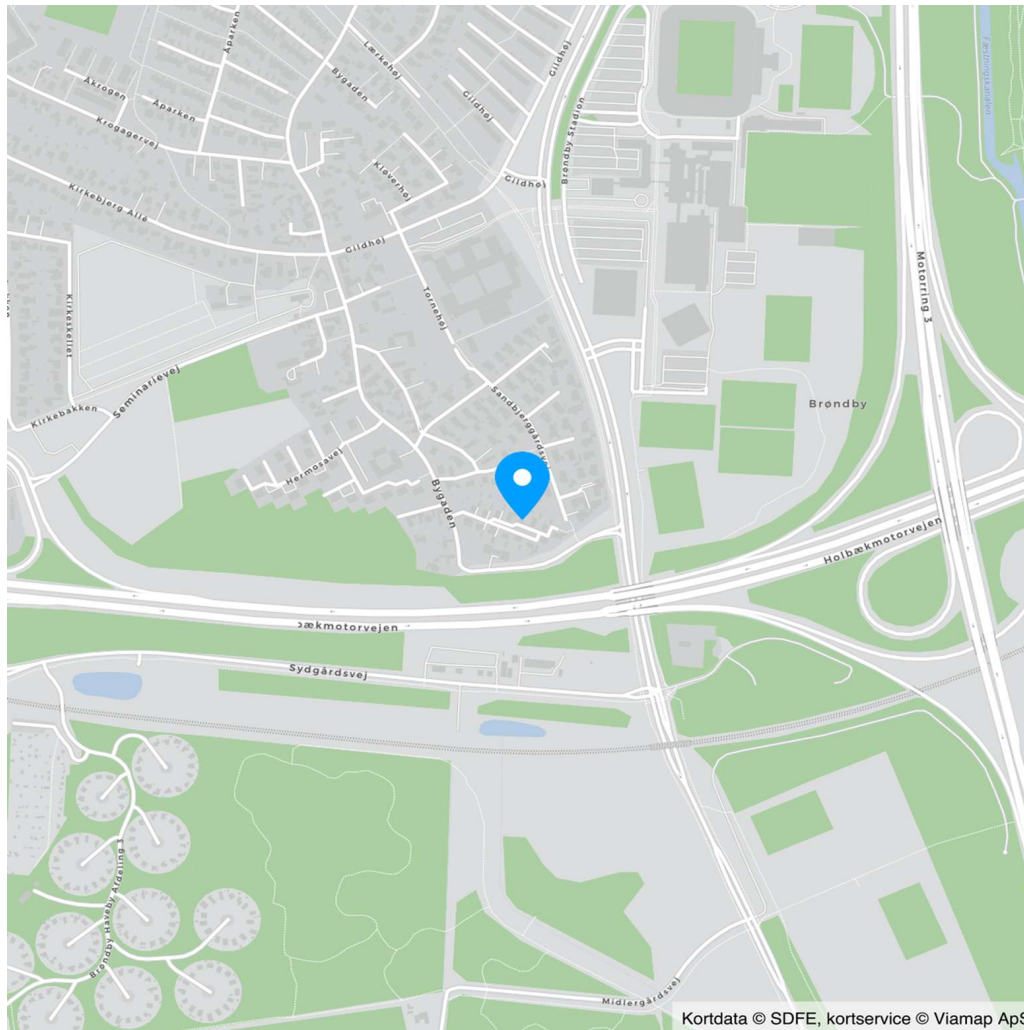
REAL



Adresse: Østergårdsvænget 9, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 223V8475
Ejerudgift/md.: kr. 3.478

Dato: 02.05.2026



Adresse: Østergårdsvænget 9, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 223V8475
Ejerudgift/md.: kr. 3.478

Dato: 02.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Brøndby
Matr.nr.: 26ay Brøndbyvester By, Brøndbyvester
BFE-nr.: 2113501
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1990/1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 5.002.000
Grundværdi: 1.988.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.001.600
Grundlag for grundskyld: 1.590.400

Arealer**

Grundareal: 511 m²
Boligareal i alt: 185 m²
Øvrige arealer:
Carport: 35 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. : 02.05.2026 -
- Nr. : 02.05.2026 -
- Nr. : 02.05.2026 -

Planer

Kommuneplan 2B.208 - Sandbjerggårdsvej
Lokalplan 209.pdf
Lokalplan 226 - Lokalplan 226, Sandbjerggårdsvej
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: GRAM, Kogeplade: Siemens, Emhætte: Blackline, Køleskab: Blomberg, Fryser: Hoover, Opvaskemaskine: Bauknecht, Vaskemaskine: Miele, Tørretumbler: Miele.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Østergårdsvænget 9, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 223V8475
Ejerudgift/md.: kr. 3.478

Dato: 02.05.2026

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: Der henvises til forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.965 Forbrug: 14 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

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: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke + B



Adresse: Østergårdsvænget 9, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 223V8475
Ejerudgift/md.: kr. 3.478

Dato: 02.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.408	Kontantpris	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	7.793	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Rottebekæmpelse 2026	kr.	191	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Husforsikring	kr.	6.072	I alt	kr.	6.043.599
Renovation 2026	kr.	4.775	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.		
Grundejerforeningen	kr.	2.500			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	41.739			

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.565 md. / 390.778 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 26.414 md. / 316.969 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: Østergårdsvænget 9, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 223V8475
Ejerudgift/md.: kr. 3.478

Dato: 02.05.2026

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. 4: hovedstol kr. 3.484.000
Nr. 5: hovedstol kr. 84.200

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Lettere forurening

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.

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

Afløbsforhold

Ejendommen planlægges separatkloakeret.

Forhøjelse af grundejerforeningskontingent

Jf. Generalforsamlingsbeslutning i April 2024 er det årlige kontingent forhøjet med kr. 1.000 til kr. 2.500 indtil foreningens likvide beholdning igen udgør kr. 100.000. Dette trådte i kraft pr. 01.06.2024.

Kommuneplanramme

Plan - Sandbjerggårdsvej

Kommuneplanstrategi

Plan - Planstrategi - Brøndby i bevægelse

Plan - Kommuneplanstrategi 2016, Brøndby i vækst - hvordan?

Spildevandsplan

Kloakopland - BV Landsby

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.