



REAL

Park Allé 309, 2605 Brøndby

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	99
Kontantpris	3.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.766	Grund m2	917
Byggear	1958	Energimærke	D

Sagsnr. **223V8460**

RealMæglerne Hallberg A/S

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

Adresse: Park Allé 309, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 223V8460
Ejerudgift/md.: kr. 2.766

Dato: 04.02.2026



Beskrivelse:

Velholdt og indflytningsklar villa i eftertragtede Grønneled

Denne charmerende og indflytningsklare villa er ideelt beliggende i det populære Grønneled-kvarter. Ejendommen er løbende vedligeholdt og fremstår i god stand med bl.a. nyere tag, vinduer og et moderne køkken.

Boligen byder på en lys og indbydende stue med direkte udgang til den solrige terrasse og have. Herudover rummer huset tre gode soveværelser, et stilrent badeværelse, et praktisk bryggers samt et køkken med spiseplads. I flere af rummene – herunder køkken, gang, bryggers og badeværelse – er der installeret gulvvarme, som sikrer en behagelig og ensartet varmefordeling.

Villaen er beliggende på en rummelig grund på over 900 m², hvilket giver gode muligheder for tilbygning eller andre boligudvidelser. Placeringen på grunden er optimal med en sydvendt have, minimal indkig og et fredeligt miljø, da huset er trukket godt tilbage fra vejen. Den lange indkørsel giver rigelig plads til parkering, og dertil kommer en garage.

Beliggenheden er særdeles central med kort afstand til den nye letbane, indkøbsmuligheder, fitnesscenter og diverse butikker. Derudover er der ikke langt til Glostrup Station og shoppingcenteret, hvilket gør hverdagen både nem og bekvem.

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: Park Allé 309, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 223V8460
Ejerudgift/md.: kr. 2.766

Dato: 04.02.2026



Adresse: Park Allé 309, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 223V8460
Ejerudgift/md.: kr. 2.766

Dato: 04.02.2026



Adresse: Park Allé 309, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 223V8460
Ejerudgift/md.: kr. 2.766

Dato: 04.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Park Allé 309, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 223V8460
Ejerudgift/md.: kr. 2.766

Dato: 04.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Brøndby
Matr.nr.:	23 qb Brøndbyvester By, Brøndbyvester
BFE-nr.:	2113242
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1958

Arealer*

Grundareal:	917 m ²
Boligareal i alt:	99 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	40 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.735.000 kr.
Grundværdi:	2.725.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.188.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.180.000 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 11.02.1941 - Dok om bebyggelse mv
Nr. 2 lyst d. 11.03.1955 - Dok om grundejerforening mv hovedvandledn, vejanlæg mm.
Nr. 3 lyst d. 21.03.1973 - Dok om medlemsskab af Brøndby fjernvarme og aftagelse af fjernvarme i 20 år
Nr. 4 lyst d. 23.08.1993 - Dekl ved kollektiv varmemforsyning, tilslutningspligt senest år 2001 mm
Nr. 5 lyst d. 19.01.1995 - Lokalplan nr. 215

Lokalplan:

Plan - Temalokalplan for hegning, belægning og beplantning
Plan - Lokalplan 215 for Knudslundområdet i Brøndbyvester
Plan - Spillehaller (Tema lokalplan)

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2019

Kommuneplanramme:

Plan - Vesterled Syd

Kommuneplanstrategi:

Plan - Kommuneplanstrategi 2016, Brøndby i vækst - hvordan?
Plan - Planstrategi - Brøndby i bevægelse

Spildevandsplan:

Kloakopland - Vesterled

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Park Allé 309, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 223V8460
Ejerudgift/md.: kr. 2.766

Dato: 04.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: afv. forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 12.600 Forbrug: 17,54 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det bemærkes, at sælgers årsforbrug pt. ikke kan oplyses, hvorfor de stipulerede beløb er anslået ud fra energimærket.

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.

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 gult hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

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.

Spildevandsplan

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>

Uoverensstemmelser i BBR-ejermeddelelse

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet overdækning ved garage ikke er noteret på BBR-ejermeddelelsen. Køber sørger selv for evt. registrering heraf hos Bygning og Bolig registret.



Adresse: Park Allé 309, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 223V8460
Ejerudgift/md.: kr. 2.766

Dato: 04.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.159	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	10.682	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
Renovation	kr.	5.052	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Grundejerforening	kr.	95	I alt	kr.	4.027.603
Rottebekæmpelse	kr.	210	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring anslået	kr.	6.000			
Ejerudgift i alt 1 år		33.198			

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 21.058 md./ 252.692 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.347 md./ 208.164 år v/24,50%
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 3,5% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån:

02.02.2026
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: 1/8 - 1/2

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.



Adresse: Park Allé 309, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 223V8460
Ejerudgift/md.: kr. 2.766

Dato: 04.02.2026

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer grundejerforening		

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: G/F Grønneled

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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



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.