



REAL

Tværtoftevej 2A, 2605 Brøndby

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	143
Kontantpris	5.245.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.233	Grund m2	873
Byggear	1972	Energimærke	C

Sagsnr. **223V8384**

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: Tværtøftevej 2A, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.245.000

Sagsnr.: 223V8384
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 08.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Tværtøftevej 2A – en flot og istandsat villa, der står helt indflytningsklar. Her får I en bolig, der kombinerer moderne komfort med en indbydende planløsning, perfekt til børnefamilien.

Villaen byder på et lyst og rummeligt køkken i åben forbindelse til stuen, hvor samvær og hverdag naturligt smelter sammen. Herfra er der adgang til haven, så ude- og indeliv let kan forenes.

Boligen rummer fire gode soveværelser, som giver plads til både børn, forældre, gæster eller hjemmekontor. Hertil kommer et stort og stilrent badeværelse, et praktisk bryggers samt et gæstetoilet. Hele huset er udstyret med gulvvarme (undtagen i bryggers og gæstetoiletet), som sikrer en behagelig varme og et godt indeklima året rundt.

Beliggenheden i Vesterled er central og familievenlig, idet man har kort afstand til skole, institutioner, indkøb og grønne områder.

En villa, der er lige til at flytte ind i – og som med sin indretning og beliggenhed danner de bedste rammer for familielivet.

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: Tværtoftevej 2A, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.245.000

Sagsnr.: 223V8384
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 08.09.2025



Set fra haven



Gang



Køkken



Køkken



Stue



Spisestue

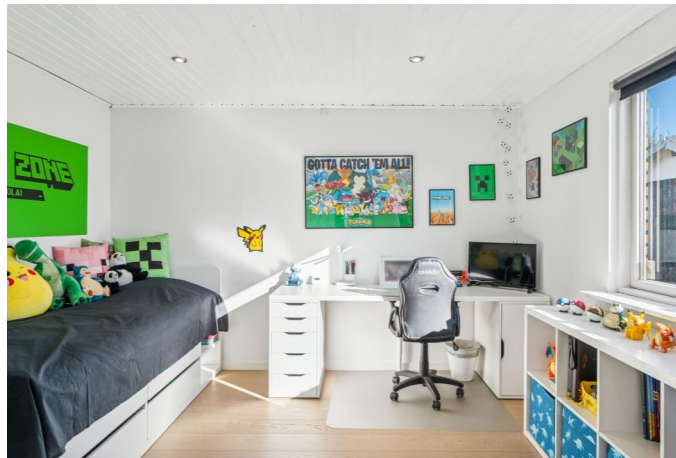
Adresse: Tværtoftevej 2A, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.245.000

Sagsnr.: 223V8384
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 08.09.2025



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse



Bryggers



Soveværelse



Set fra vejen

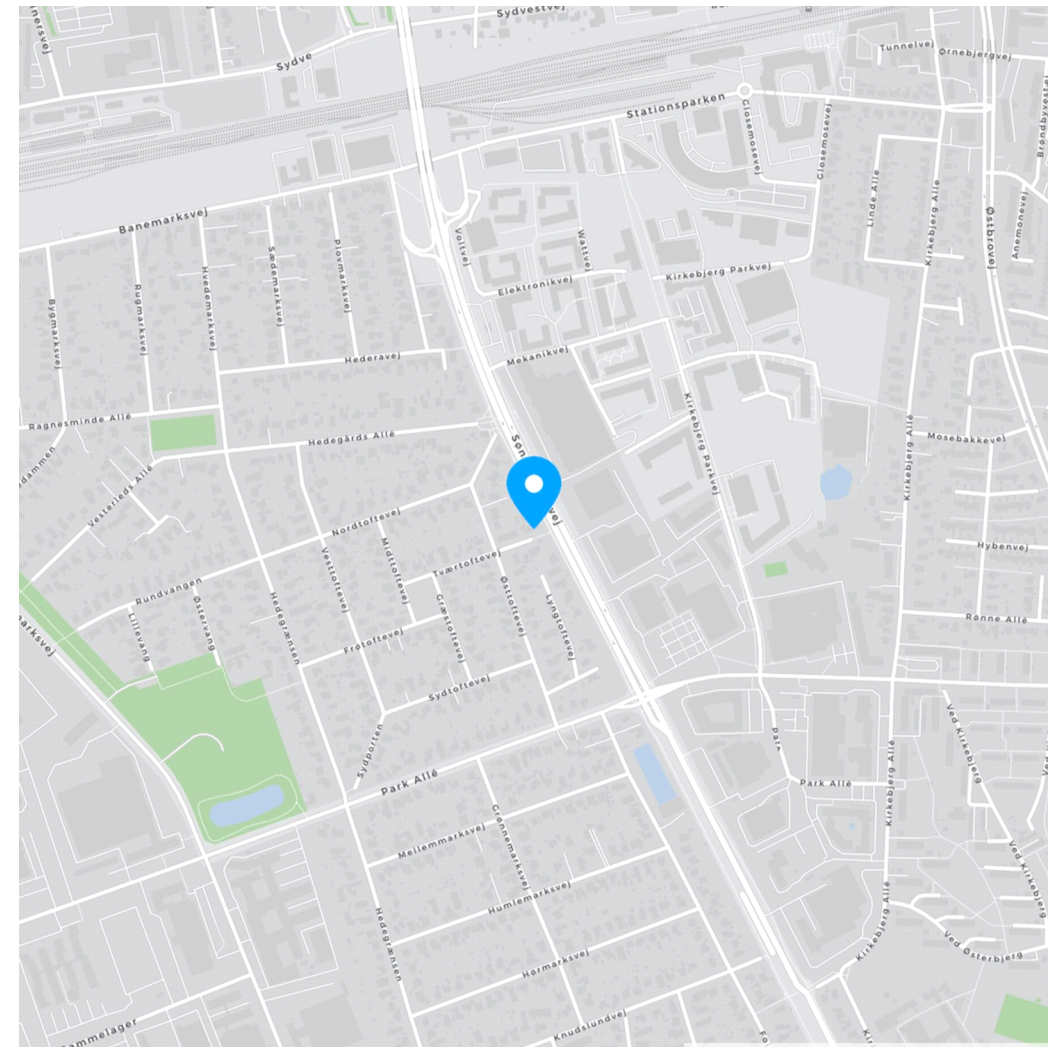
Adresse: Tværtoftevej 2A, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.245.000

Sagsnr.: 223V8384
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 08.09.2025



Vejledende tegning uden ansv.





Adresse: Tværtoftevej 2A, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.245.000

Sagsnr.: 223V8384
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 08.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Brøndby
Matr.nr.:	28 dh Brøndbyvester By, Brøndbyvester
BFE-nr.:	2113645
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.660.000 kr.
Grundværdi:	2.768.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.928.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.214.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	873 m ²
Boligareal i alt:	143 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	21 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 23.06.1927 - Dok om grundejerforening, bebyggelse, benyttelse mv. Resp
lån i offentlige midler.
Nr. 2 lyst d. 24.05.1963 - Dok om byggelinier mv
Nr. 3 lyst d. 19.01.1995 - Lokalplan 214

Lokalplan:

Plan - Lokalplan 214 for Vesterledområdet i Brøndbyvester
Plan - Temalokalplan for hegning, belægning og beplantning
Plan - Spillehaller (Tema lokalplan)

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2019

Kommuneplanramme:

Plan - Vesterled Nord
Plan - Letbanen gennem Brøndbyvester

Kommuneplanstrategi:

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

Tilbehør:

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

Ovn: Bosch, Kogeplade: Bosch, Miele, Køleskab: Electrolux, Fryser: Bosch, Opvaskemaskine: Siemens, Vaskemaskine, Electrolux,
Tørretumbler: Samsung

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Tværtoftevej 2A, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.245.000

Sagsnr.: 223V8384
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 08.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Jyske Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.400 Forbrug: 17.780,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

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.

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 og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Tværtøftevej 2A, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.245.000

Sagsnr.: 223V8384
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 08.09.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.933	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.245.000
Grundskyld	kr.	10.851	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.597
Rottebækæmpelse 2025	kr.	229	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.350
Husforsikring 2025	kr.	6.731	Ejerskifte gebyr til grundejerforeningen anslået	kr.	500
Renovation 2025	kr.	5.052	I alt	kr.	5.289.447
Skorstensfejning 2025	kr.	505	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.		
Grundejerforeningen anslået	kr.	500			
Ejerudgift i alt 1 år		38.801			

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: 265.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.306 md./ 339.674 år Netto **ekskl.** ejerudgift 22.946 md./ 275.348 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 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: 04.09.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Tværtoftevej 2A, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.245.000

Sagsnr.: 223V8384
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 08.09.2025

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
Jyske Realkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	216.300	216.300	221.050	DKK	3,16	39.822	6,25	3,43			Nej	
Jyske Realkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.283.600	2.283.600	2.284.850	DKK	2,39	66.965	28,50	2,78			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 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 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.

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.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Spildevandsplan

Brøndby Kommune har vedtaget en ny spildevandsplan, der bl.a. omhandler separatkloakering i områder der pt. er fælleskloakeret.

Brøndby Kommune har besluttet, at alle områder der nu er fælleskloakeret på sigt skal separatkloakeres. Kommunen forventer ikke at give påbud om kloakering til den enkelte grundejer før efter 2030 jf.

Spildevandsplan <https://brondby.viewer.dkplan.niras.dk/plan/77#/18258>



Adresse: Tværtoftevej 2A, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.245.000

Sagsnr.: 223V8384
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 08.09.2025

Ejendommens brændeovn/pejseindsats

Produktions tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Olietank - allerede sløjft

Køber er gjort særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede sløjft olietank på ejendommen.

Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank. Køber accepterer, at der hverken nu eller senere kan gøres krav gældende mod sælger som følge af evt. senere konstateret forurening fra olietanken, uanset hvornår denne forurening er opstået. Købesummen er fastsat under hensyntagen hertil, således at køber fuldt ud bærer risikoen for en eventuel forurening fra olietanken, samt eventuelle omkostninger/tab som måtte opstå som følge heraf.

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.