



REAL

Nordtoftevej 4, 2605 Brøndby

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	156
Kontant	5.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.547	Grund m ²	780
Byggeår/ombygget	1949/1970	Energimærke	B

Sagsnr. **211-6159**

RealMæglerne Hallberg Hvidovre

Menelaos Boulevard 71 / 2650 Hvidovre / Tlf. +45 43430304 / www.realmaeglerne.dk/2650

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: Nordtoftevej 4, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 211-6159
Ejerudgift/md.: kr. 3.547

Dato: 30.10.2026



Villa med masser af plads til den aktive familie i dejligt kvarter

Fokuspunkter :

- Villa på 156 kvm. + 51 kvm. integreret og meget højloftet underetage
- Beliggende i dejligt kvarter med lukkede veje og nær legeplads
- Kæmpe køkken/alrum med plads til 20 spisende
- 2 badeværelser
- Opholdsstue med udgang til stor, overdækket, sydvendt træterrasse
- Energimærke B
- Nyere elpaneler på tag med tilhørende husstands batteri
- Frugttræer i haven og mange terrasser og hygge kroge
- Stor garage (godkendt som carport) med elport og tilhørende hobbyrum/værksted
- Nær ny Letbanestation, skole, institutioner og forretninger

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: Jan Andersen

Adresse: Nordtoftevej 4, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 211-6159
Ejerudgift/md.: kr. 3.547

Dato: 30.10.2026

SPÆNDENDE VILLA MED MASSER AF PLADS TIL HOBBY, VÆRKSTED, PROJEKTER OG DET GODE FAMILIELIV

Drømmer I om en bolig med sjæl, masser af plads og utallige anvendelsesmuligheder? Så er denne spændende villa et oplagt valg. Her får I ikke blot et hjem, men en ejendom med plads til både familieliv, fritidsinteresser og de store projekter. Perfekt for den pladskrævende hobbyentusiast, gør-det-selv-manden, bil- eller motorcykelentusiasten, den kreative sjæl eller andre med pladsbehov.

Villaen er oprindeligt opført i 1949, men er gennem årene blevet tilbygget og ombygget, så den i dag fremstår som en særdeles rummelig og charmerende bolig på hele 156 m² med en integreret og yderst anvendelig underetage på 56 m². De forskudte plan skaber en spændende og anderledes indretning med masser af atmosfære og personlighed.

Boligens naturlige samlingspunkt er det imponerende køkken/alrum, hvor der uden problemer kan dækkes op til 20 gæster ved festlige lejligheder. Her er god plads til både hverdag og store sammenkomster. Køkkenet byder på masser af skabs- og bordplads, mens brændeovnen tilfører varme, hygge og stemning på årets køligere dage. Har man behov for et ekstra værelse, kan en del af det store rum relativt nemt indrettes hertil.

Fra køkken/alrummet bevæger man sig via det forskudte plan op til den hyggelige opholdsstue, hvor store vinduespartier skaber et dejligt lysindfald. Herfra er der direkte udgang til en helt fantastisk, stor overdækket træterrasse mod syd – et skønt uderum, der nærmest fungerer som en ekstra stue i sommerhalvåret og indbyder til lange sommeraftener, grillhygge og afslapning i læ for både regn og dug.

Huset rummer desuden to store og regulære soveværelser. Det ene har eget badeværelse og mulighed for separat indgang, hvilket gør det oplagt som forældreafdeling, teenageafdeling gæstefsnit eller måske til liberalt erhverv. Herudover findes endnu et badeværelse med både badekar og separat bruseniche samt et praktisk bryggers med væghængt naturgasfyr, vaskemaskine og tørretumbler.

Fra køkken/alrummet er der adgang til den integrerede underetage, som byder på to store rum med varme og ekstra god loftshøjde. Her er fantastiske muligheder for teenagerne, hobbyrum, værksted, hjemmekontor, motionsrum, kreativt atelier eller opbevaring.

Udendørs fortsætter de mange muligheder. Til ejendommen hører en stor garage (godkendt som carport) med el-port samt et tilstødende hobbyrum/værksted, som vil begejstre enhver, der drømmer om plads til værktøj, projekter eller køretøjer. Hertil kommer flere overdækninger og gode opbevaringsmuligheder.

Den hyggelige grund er anlagt med gamle frugttræer, flere solrige terrasser og charmerende hyggekrege. Uanset tidspunkt på dagen kan man altid finde en dejlig plet i solen eller skyggen,

hvor man kan nyde roen og de grønne omgivelser.

Energimæssigt er huset også godt med. Ejendommen har energimærke B og er velisoleret. På taget er der installeret solceller med tilhørende husstands batteri, hvilket giver optimale muligheder for at udnytte egen elproduktion og holde energiudgifterne nede.

Beliggenheden er ligeledes i top. Ejendommen ligger i et attraktivt og børnevenligt villakvarter med lukkede veje og legeplads tæt ved. Samtidig er der kort afstand til skole, daginstitutioner, indkøbsmuligheder, offentlig transport og motorvejsnettet. Som et ekstra plus ligger den nye letbanestation blot få hundrede meter fra boligen.

Kontakt os venligst for aftale om fremvisning.

Adresse: Nordtoftevej 4, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 211-6159
Ejerudgift/md.: kr. 3.547

Dato: 30.10.2026



Adresse: Nordtoftevej 4, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 211-6159
Ejerudgift/md.: kr. 3.547

Dato: 30.10.2026



Adresse: Nordtoftevej 4, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 211-6159
Ejerudgift/md.: kr. 3.547

Dato: 30.10.2026



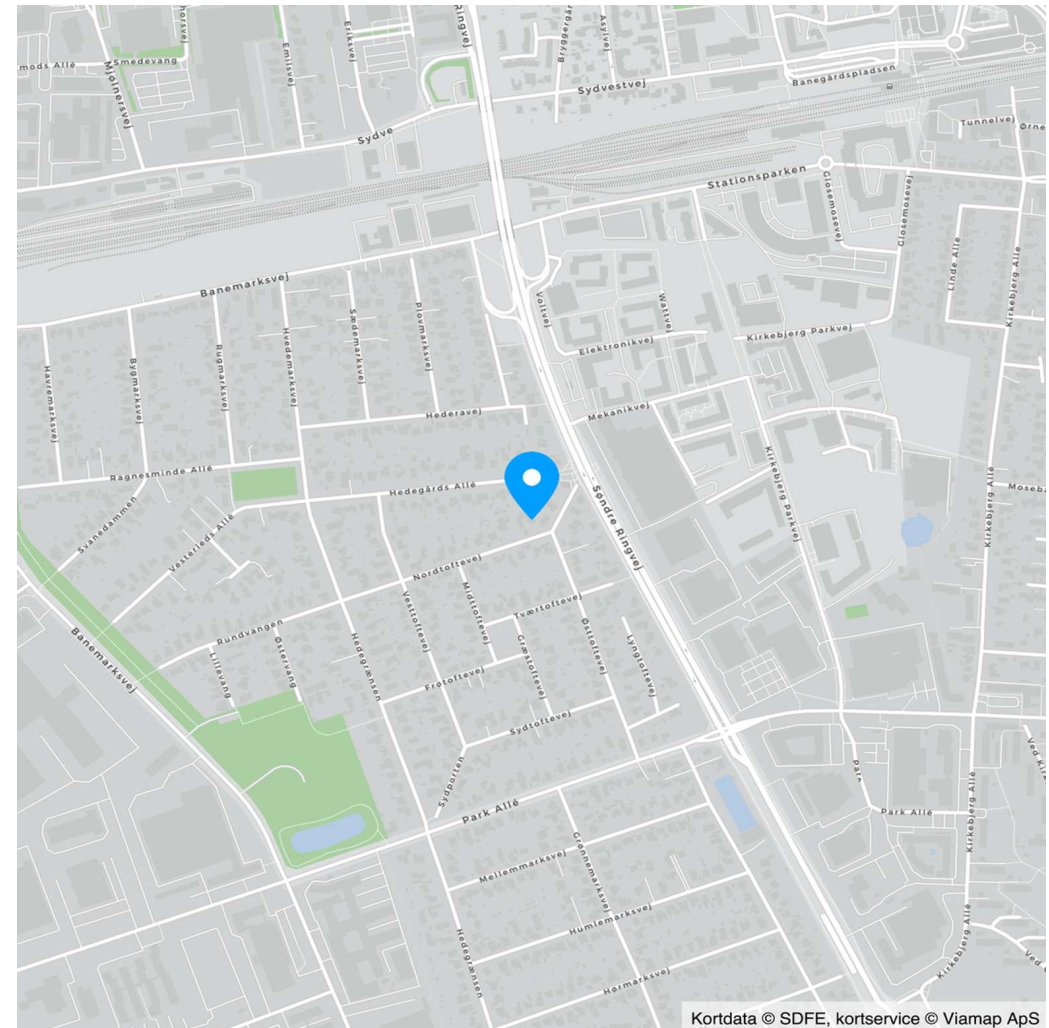
Adresse: Nordtoftevej 4, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 211-6159
Ejerudgift/md.: kr. 3.547

Dato: 30.10.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Nordtoftevej 4, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 211-6159
Ejerudgift/md.: kr. 3.547

Dato: 30.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Brøndby
Matr.nr.: 28ar Brøndbyvester By, Brøndbyvester
BFE-nr.: 2113576
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1949/1970

Arealer**

Grundareal: 780 m²
Boligareal i alt: 156 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 51 m²
Carport: 45 m²
Fritliggende overdækning: 18 m²
Udhus: 7 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.287.000
Grundværdi: 2.819.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.429.600
Grundlag for grundskyld: 2.255.200

** 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. 1: 27.07.1926 - Dok om grundejerforening mv.vand-,vej- og kloakanlæg samt bebyggelse og benyttelse m v Resp lån i offentlige midler

Planer

Kommuneplan 2B.201 - Vesterled Nord
Lokalplan 214 - Lokalplan 214 for Vesterledområdet i Brøndbyvester
Lokalplan 502A - Spillehaller (Tema lokalplan)
Lokalplan 504 - Temalokalplan for hegning, belægning og beplantning

Kommune- & Spildevandsplaner

Plan - Kommuneplan 2019

Plan - Vesterled Nord

Plan - Planstrategi - Brøndby i bevægelse

Plan - Kommuneplanstrategi 2016, Brøndby i vækst - hvordan?

Kloakopland - Vesterled

Tilbehør:

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

Komfur Voss 2015 - Opvaskemaskine Asko 2023 - Køleskab Miele 2010 - Emhætte Brandt - Vaskemaskine & Trre-tumbler AEG 8000 - Skabsfryser Blomberg 2023 jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Nordtoftevej 4, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 211-6159
Ejerudgift/md.: kr. 3.547

Dato: 30.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere Jordforurening

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 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.

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.

Brændeovn

Brændeovn er fra 2001 jf. sælgers oplysninger

Solcelleanlæg

Solcelleanlægget er fra 2023 og med 10 kWh Batteripakke jf. sælgers oplysninger

Medfølger ikke

Der medfølger ingen haveredskaber, borde, stole, parasoller og parasolfødder og diverse skulpturer

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser jf. ejendomsdatarapport.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.100 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 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: Nordtoftevej 4, 2605 Brøndby
 Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 211-6159
 Ejerudgift/md.: kr. 3.547

Dato: 30.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	17.491	Kontantpris	kr. 5.995.000
Grundskyld	kr.	11.050	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 37.850
Rottebekæmpelse 2026	kr.	264	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 9.417
Renovation 2026	kr.	5.475	I alt	kr. 6.042.267
Skorstensfejning 2026	kr.	613	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.	300		
Husforsikring	kr.	7.369		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	42.561		

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 35.137 md. / 421.639 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 28.034 md. / 336.409 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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

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: Nordtoftevej 4, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 211-6159
Ejerudgift/md.: kr. 3.547

Dato: 30.10.2026

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 afgiftspantebreve 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. 5: hovedstol kr. 585.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Vesterled Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: 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

Se flere tilbud på vores hjemmeside : www.realmaeglerne.dk/2650
Hvis du har specielle ønsker, må du endelig kontakte os.

Har du en bolig, du overvejer at sælge i Københavns-området? Så giver vi dig gerne en uforpligtende salgsvurdering og et overblik over salgsmulighederne, omkostningerne og det forventede salgsprovenu.

Ønsker du et finansieringstilbud på boligen? Kontakt os for henvisning til een af vores samarbejdspartnere, der uforbindende vil kunne give dig et tilbud på en god og billig finansiering af boligen i forbindelse med et påtænkt køb.