



Østergårdsvænget 11, 2605 Brøndby

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	185
Kontant	5.950.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.554	Grund m ²	493
Byggeår/ombygget	1990/1998	Energimærke	A2010

Sagsnr. **223354962**

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 11, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.950.000

Sagsnr.: 223354962
Ejerudgift/md.: kr. 3.554

Dato: 18.10.2026



Her bor du i Brøndbyvester Landsby sammen med skønne bevaringsværdige og fredede bygninger, tæt på Hermosagård, skole, daginstitution, traktørsted, Brøndby Stadion og Brøndbyhallen og ganske få minutter i bil til Køgebugt Strandpark.

Denne store og velindrettede villa er opført i 1990 og vellykket tilbygget i 1998 og rummer idag hele 185m². Huset er løbende vedligeholdt og moderniseret med bl.a. nyere 3-lags lavenergivinduer (delvist), nyere køkken og meget mere.

Indretning:

Stueplan: Klinkebelagt entre med trappe til 1. sal samt gæstetoilet med brusebad og gulvvarme. Fra entreen kommer du direkte ind i husets store køkken / alrum med udgang til den vestvendte terrasse samt opholdsstuen. Herfra er der adgang til 2 rummelige værelser. I stueplan tillige bryggers med fjernvarmeunit mm.

1. sal: Repos / fordelingsgang med et ekstravagant stort gardero-beskab med 3 skydedøre, et badeværelse med bruseniche og gulvvarme samt 3 værelser hvoraf det ene vil kunne opdeles i yderligere et værelse.

På den overkommelige grund finder du en carport med udhus.

hvornår skal vi ses ?

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

Adresse: Østergårdsvænget 11, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.950.000

Sagsnr.: 223354962
Ejerudgift/md.: kr. 3.554

Dato: 18.10.2026



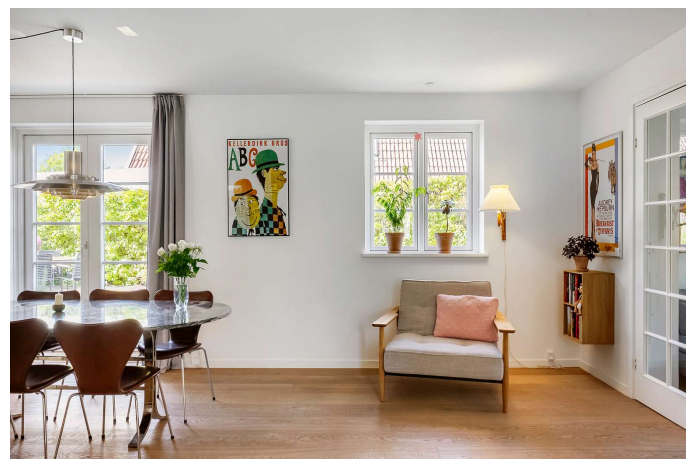
Spisekøkken



Stue



Spisestue



Spisestue



Stue



Køkken

Adresse: Østergårdsvænget 11, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.950.000

Sagsnr.: 223354962
Ejerudgift/md.: kr. 3.554

Dato: 18.10.2026



Ejendommen



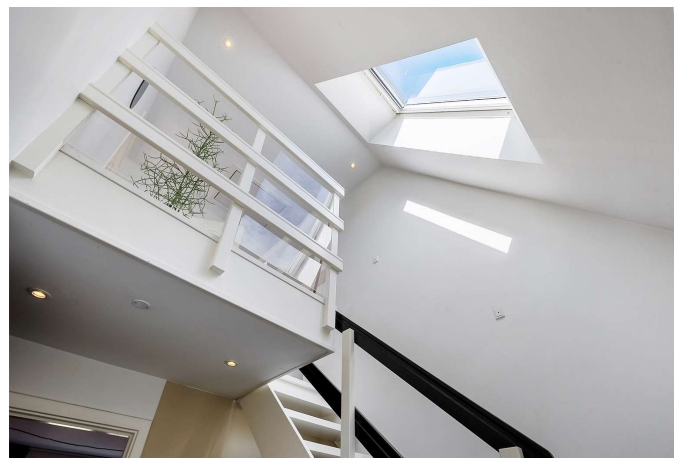
Soveværelse



Køkken



Stue



Trappe til 1. sal



Soveværelse

Adresse: Østergårdsvænget 11, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.950.000

Sagsnr.: 223354962
Ejerudgift/md.: kr. 3.554

Dato: 18.10.2026



Soveværelse



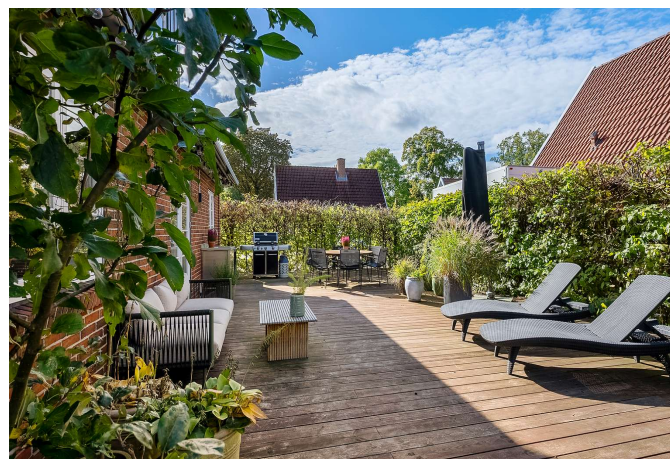
Værelse



Badeværelse / gæstetoilet



Badeværelse



Terrasse



Ejendommen

Adresse: Østergårdsvænget 11, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.950.000

Sagsnr.: 223354962
Ejerudgift/md.: kr. 3.554

Dato: 18.10.2026



Ejendommen

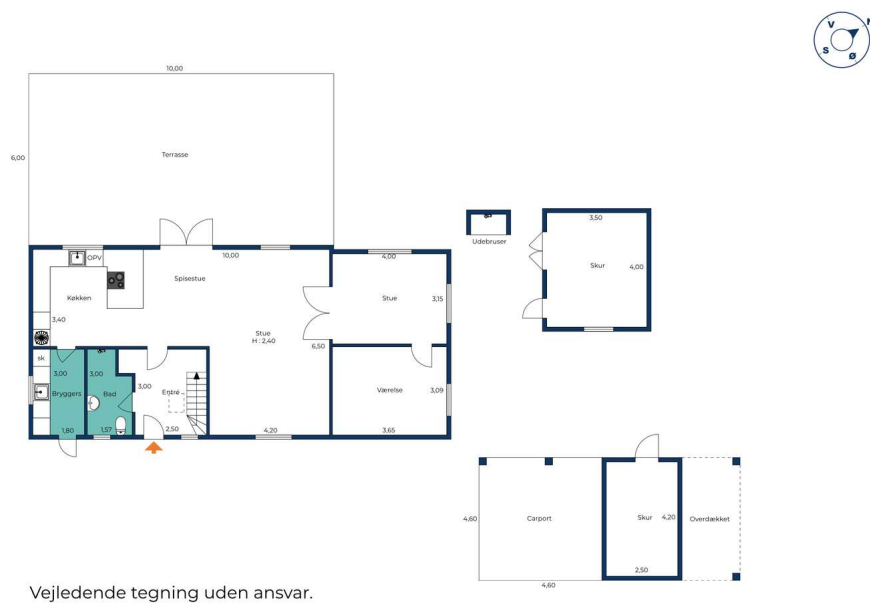


Ejendommen

Adresse: Østergårdsvænget 11, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.950.000

Sagsnr.: 223354962
Ejerudgift/md.: kr. 3.554

Dato: 18.10.2026



REAL



REAL



Adresse: Østergårdsvænget 11, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.950.000

Sagsnr.: 223354962
Ejerudgift/md.: kr. 3.554

Dato: 18.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Brøndby
Matr.nr.: 26az Brøndbyvester By, Brøndbyvester
BFE-nr.: 2113502
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1990/1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.821.000
Grundværdi: 2.168.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.856.800
Grundlag for grundskyld: 1.734.400

Arealer**

Grundareal: 493 m²
Boligareal i alt: 185 m²
Øvrige arealer:
Carport: 17 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. 1: 22.10.1986 - Lokalplan nr 203, Forprioritet
- Nr. 2: 23.08.1993 - Dekl ved kollektiv varmforsyning, tilslutningspligt senest år 2001 mm
- Nr. 3: 16.03.2004 - Lokalplan nr. 226 Forprioritet

Planer

Lokalplan 226 - Lokalplan 226, Sandbjerggårdsvej
Lokalplan 502A - Spillehaller (Tema lokalplan)
Lokalplan 504 - Temalokalplan for hegning, belægning og beplantning

Anvendelsesbegrænsninger

Afventer oplysninger.

Tilbehør:

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

Ovn (BEKO), Kogeplade (Siemens), Køle/fryseskab (Siemens), Køleskab (Siemens), Fryser (Siemens), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Østergårdsvænget 11, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.950.000

Sagsnr.: 223354962
Ejerudgift/md.: kr. 3.554

Dato: 18.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsikring - Topdanmark A/S Privat

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Afventer policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.300 Forbrug: 13.050 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme

Supplerende varmekilde: Ingen

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

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Østergårdsvænget 11, 2605 Brøndby
 Kontantpris: kr. 5.950.000

Sagsnr.: 223354962
 Ejerudgift/md.: kr. 3.554

Dato: 18.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	19.670	Kontantpris	kr. 5.950.000
Grundskyld	kr.	8.499	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 37.550
Rottebekæmpelse anslået	kr.	300	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 9.000
Husforsikring 2026	kr.	7.584	Ejerskiftegebyr til grundejerforeningen anslået, anslået	kr. 1.000
Renovation anslået	kr.	5.000	I alt	kr. 5.997.550
Skorstensfejning anslået	kr.	600	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 rådgi- vere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Grundejerforening anslået	kr.	1.000		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	42.652		

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 34.858 md. / 418.296 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 27.812 md. / 333.745 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 **Forbehold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til grundejerforeningen.

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 11, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.950.000

Sagsnr.: 223354962
Ejerudgift/md.: kr. 3.554

Dato: 18.10.2026

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 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 hvilen- de 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. 4: hovedstol kr. 1.800.000
Nr. 5: hovedstol kr. 314.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Østergårdsvænget Petter Møller Pedersen
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificeret - byzone

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forure- net. 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 salgsoptstillingen er fore- løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms- værdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige be- skatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgø- relsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser og i følsomt indvindingsområde jf. ejendomsdatarapport.

Stempelrefusion

Der gøres opmærksom på, at uanset hvad der måtte fremgå af nærværende salgsoptstilling, opnår køber ikke stempelrefusion vedrørende ejendommens sikkerhed(er) til grundejerforenin- gen.

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 sepa- ratkloakeres.

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>

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a dark blue square.

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

The graphic features a large, 3D gold number "10" on a light gray background. Golden streamers and confetti are scattered around the number. Below the number, the text "Tak for 10lliden, Glostrup!" is written in a dark blue serif font, with the "10" in gold. Underneath, in a smaller dark blue sans-serif font, is "MEST sælgende ejendomsmægler i Glostrup - for 10. år i træk*".

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.