

Bromarksvej 4, 2605 Brøndby

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**176**
Kontant	**7.995.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**3.228**	Grund m²	**1.036**
Byggeår	**1820**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **222223V8515**

RealMæglerne Hallberg A/S
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup / Tlf. +45 43430304 / www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
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: Bromarksvej 4, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 222223V8515
Ejerudgift/md.: kr. 3.228

Dato: 01.09.2026



Smuk murermestervilla med herskabelig charme og unikke uderum

På en stor og ugeneret grund på hele 1.036 m² finder I denne imponerende murermestervilla, hvor klassisk arkitektur og moderne komfort går hånd i hånd. Ejendommen emmer af sjæl og karakter med inspiration fra de smukke herskabelige boliger fra 1800-tallet, samtidig med at hjemmet er indrettet til den moderne families behov.

Villaen byder på fire store værelser, et lyst og indbydende opholdsmiljø samt et rummeligt køkken med masser af arbejdsplads. Den store spiseafdeling skaber de perfekte rammer for både hverdagsliv og hyggelige middage med familie og venner. Hjemmets planløsning er gennemtænkt med fokus på kvalitet, funktionalitet og en varm atmosfære.

Ejendommen rummer desuden et fantastisk anneks/barområde på 27 m² med højt til loftet og mange anvendelsesmuligheder – oplagt som lounge, hjemmekontor, aktivitetsrum eller gæsteafdeling. På førstesalen er der samtidig spændende muligheder for yderligere udvidelse med etablering af ekstra værelser og øget boligværdi.

Udendørs fortsætter oplevelsen i de stemningsfulde omgivelser. Haven er skabt til både afslapning og samvær med smuk sø og rislende vandfald, legehus i fuld ståhøjde samt flere hyggelige opholdsmiljøer. Udekøkkenet er fuldt udstyret med original italiensk pizzaovn, grillområde, komfur samt varmt og koldt vand – perfekte rammer til lange sommeraftener.

Ejendommen fuldendes af en elegant automatisk port i smedejern og mursten, som harmonerer flot med villaens klassiske murermesterstil, samt et stort parkeringsareal med nem adgang for både familie og gæster.

Beliggenheden på Bromarksvej 4 gør hverdagen både nem og attraktiv for børnefamilien. Her bosætter I jer i rolige omgivelser med kort afstand til skoler, daginstitutioner, indkøbsmuligheder og grønne områder. Samtidig er der gode forbindelser til byen og nem adgang til hverdagens nødvendighe-

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: Vincent Kirk Christensen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

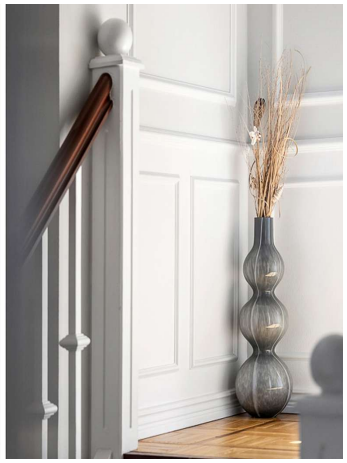
RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

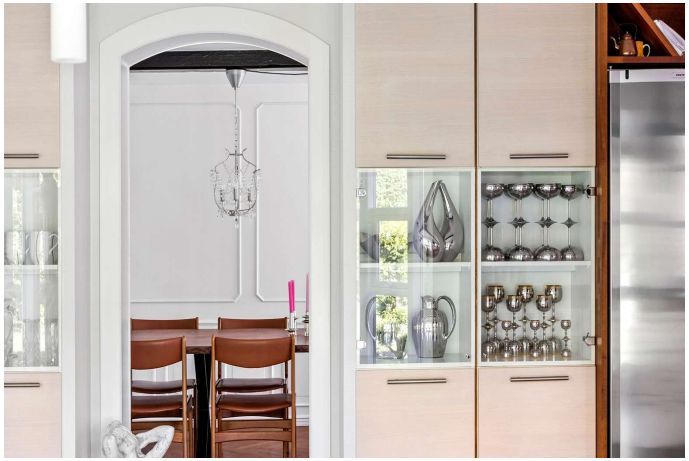
Adresse: Bromarksvej 4, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 222223V8515
Ejerudgift/md.: kr. 3.228

Dato: 01.09.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

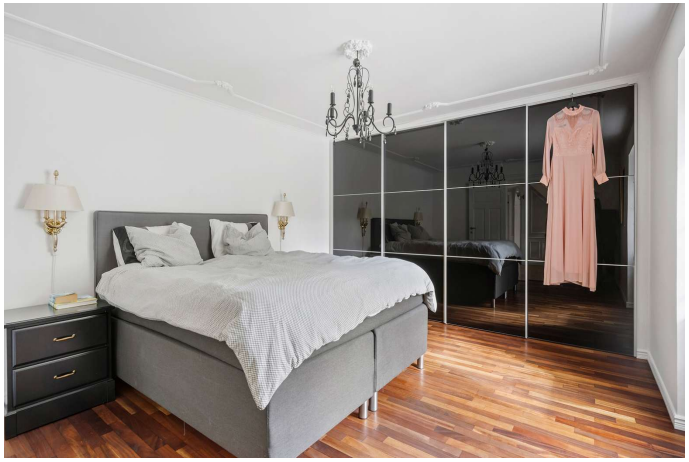
Adresse: Bromarksvej 4, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 222223V8515
Ejerudgift/md.: kr. 3.228

Dato: 01.09.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

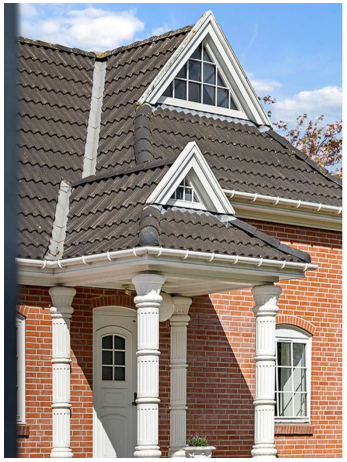
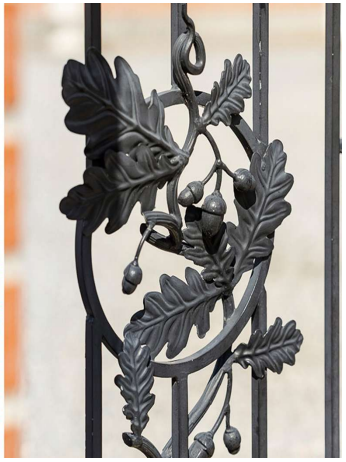
RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Bromarksvej 4, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 222223V8515
Ejerudgift/md.: kr. 3.228

Dato: 01.09.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Bromarksvej 4, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 222223V8515
Ejerudgift/md.: kr. 3.228

Dato: 01.09.2026



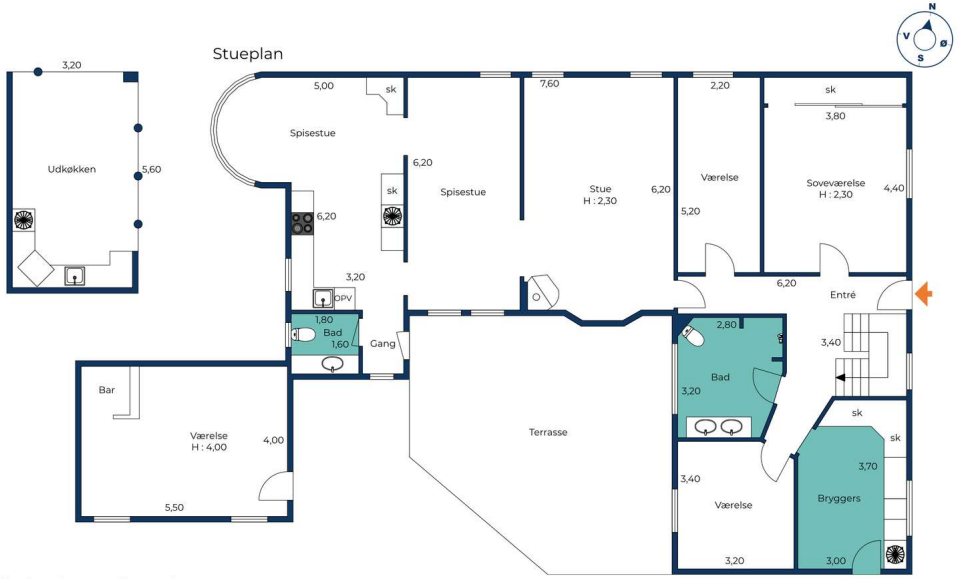
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

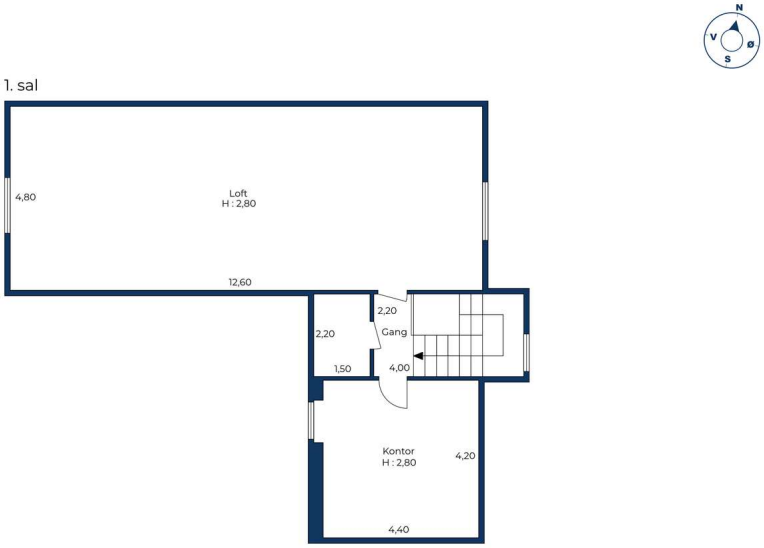
Adresse: Bromarksvej 4, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 222223V8515
Ejerudgift/md.: kr. 3.228

Dato: 01.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Vejledende tegning uden ansvar.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Bromarksvej 4, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 222223V8515
Ejerudgift/md.: kr. 3.228

Dato: 01.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Brøndby
Matr.nr.:	21b Brøndbyvester By, Brøndbyvester
BFE-nr.:	2112585
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1820

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.467.000
Grundværdi:	3.067.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.773.600
Grundlag for grundskyld:	2.453.600

Arealer**

Grundareal:	1.036 m²
Boligareal i alt:	176 m²

Øvrige arealer:

Udhus:	27 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.

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

Afventer sælgers oplysninger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 11.04.1959 - Dok om bebyggelse mv, grundejerforening mv
- Nr. 2: 16.12.1959 - Dok om kloakledning mv
- Nr. 3: 19.01.1995 - Lokalplan 214

Planer
Lokalplan 214 - Lokalplan 214 for Vesterledområdet i Brøndbyvester
Lokalplan 502A - Spillehaller (Tema lokalplan)
Lokalplan 504 - Temalokalplan for hegning, belægning og beplantning

Anvendelsesbegrænsninger
Afventer oplysninger.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Bromarksvej 4, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 222223V8515
Ejerudgift/md.: kr. 3.228

Dato: 01.09.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer oplysninger.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.600 Forbrug: 17.600 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
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: Enkeltindvindingsanlæg

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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Bromarksvej 4, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 222223V8515
Ejerudgift/md.: kr. 3.228

Dato: 01.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	14.145
Grundskyld	kr.	12.023
Grundejerforeningen - Anslået	kr.	1.000
Husforsikring - Anslået	kr.	6.000
Rottebekæmpelse 2026	kr.	251
Renovation 2026	kr.	4.775
Skorstensfejer 2026	kr.	537
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	38.731

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	7.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.850
Ejerskifte gebyr til grundejerforening, anslået	kr.	1.000
Honorar for udarbejdelse af sikkerhed , anslået	kr.	3.125
I alt	kr.	8.048.975

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv

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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 43.617 md. / 523.402 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 35.381 md. / 424.568 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: 31.07.2026
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

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 4: hovedstol kr. 3.100.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer oplysninger		01.09.2026

Grundejerforening
Navn: Vesterled Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning
Spildevandsplan for området
Kloakopland - Vesterled

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenet
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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig
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.

Kommuneplaner
Plan - Kommuneplan 2019
Plan - Vesterled Nord
Plan - Planstrategi - Brøndby i bevægelse
Plan - Kommuneplanstrategi 2016, Brøndby i vækst - hvordan?

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 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

Ejendommens brændeovn/pejseindsats
Produktions/installations 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.

Uoverensstemmelser i BBR-ejermeddelelse
Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR–ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet udekøkken og skur ikke er noteret på BBR-ejermeddelelsen.
Køber gøres ligeledes udtrykkeligt opmærksom på, at det udnyttede loftareal på 1. sal, ikke lovligt kan anvendes til beboelse - dette uanset om loftrummet reelt er inddraget/udnyttet til beboelse. Der er i forbindelse med etablering af loftrummet ikke ansøgt om godkendelse,

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

hvorfor den af loftsarealets installerede varmekilde heller ikke kan anses som lovlig.
Køber overtager forholdet, og står selv for korrekt registrering og godkendelse hos myndigheder.

Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser og i følsomt indvindingsområde, jf. ejendomsdatarapporten.

Olietank
Der gøres opmærksom på, at der er en afblændet olietank på ejendommen.

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.