



REAL

Østergårdsvænget 9, 2605 Brøndby

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	185
Kontantpris	5.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.478	Grund m2	511
Byggeår/ombygget	1990/1999	Energimærke	B

Sagsnr. **223V8475**

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: Østergårdsvænget 9, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 223V8475
Ejerudgift/md.: kr. 3.478

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

På en fredelig villavej finder I denne indbydende og gennemført renoverede familievilla, hvor klassisk charme og moderne komfort går hånd i hånd. Boligen byder på lyse, sammenhængende opholdsrum med et stilrent køkken-alrum, der naturligt bliver familiens samlingspunkt – perfekt til både hverdag og gæster.

Planløsningen er gennemtænkt med gode værelser (mulighed for 6 værelser), pæne badeværelser og fine opbevaringsløsninger, som gør hverdagen nem for børnefamilien. De store vinduespartier sikrer et skønt lysindfald og skaber en behagelig atmosfære i hele huset.

Udenfor venter en overskuelig og ugeneret have med solrige nyrenoveret terrassemiljø samt ny carport – ideelt til både leg, afslapning og sommerens lange aftener.

En flot renoveret villa, hvor I kan flytte direkte ind og nyde et trygt og attraktivt nabolag.

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: Østergårdsvænget 9, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 223V8475
Ejerudgift/md.: kr. 3.478

Dato: 31.01.2026



Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal





Adresse: Østergårdsvænget 9, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 223V8475
Ejerudgift/md.: kr. 3.478

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Brøndby
Matr.nr.:	26 ay Brøndbyvester By, Brøndbyvester
BFE-nr.:	2113501
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varminstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1990/1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.002.000 kr.
Grundværdi:	1.988.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.001.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.590.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	511 m ²
Boligareal i alt:	185 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	78 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	35 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. 22.10.1986 - Lokalplan nr 203, Forprioritet
Nr. 2 lyst d. 23.08.1993 - Dekl ved kollektiv varmekorsyning, tilslutningspligt senest år
2001 mm
Nr. 3 lyst d. 16.03.2004 - Lokalplan nr. 226 Forprioritet

Lokalplan:

Plan - Temalokalplan for hegning, belægning og beplantning
Plan - Spillehaller (Tema lokalplan)
Plan - Lokalplan 226, Sandbjerggårdsvej
Plan - Lokalplan 209 for Brøndbyvester Landsby

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2019

Kommuneplanramme:

Plan - Sandbjerggårdsvej

Kommuneplanstrategi:

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

Spildevandsplan:

Kloakopland - BV Landsby

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn: GRAM, Kogeplade: Siemens, Emhætte: Blackline, Køleskab: Blomberg, Fryser: Hoover, Opvaskemaskine: Bauknecht,
Vaskemaskine: Miele, Tørretumbler: Miele.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Østergårdsvænget 9, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 223V8475
Ejerudgift/md.: kr. 3.478

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.965 Forbrug: 13,66 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: .
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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke B.

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 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.

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede.

Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Afløbsforhold:

Ejendommen planlægges separat kloakeret.



Adresse: Østergårdsvænget 9, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 223V8475
Ejerudgift/md.: kr. 3.478

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 20.408	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr. 7.793	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.000
Rottebekæmpelse 2026	kr. 191	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Husforsikring	kr. 6.072	Ejerskifte gebyr til grundejerforeningen anslået	kr.	1.000
Renovation 2026	kr. 4.775		kr.	
Grundejerforeningen	kr. 2.500	I alt	kr.	6.042.850

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 bankgarantistillæse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

41.739

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 32.023 md./ 384.275 år Netto **ekskl.** ejerudgift 26.125 md./ 313.504 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 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: 31.01.2026
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: 1/2 - 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: Østergårdsvænget 9, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 223V8475
Ejerudgift/md.: kr. 3.478

Dato: 31.01.2026

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
Nordea kredit/1,5% Obligationslån	Obligationslån	3.135.503	3.135.503	2.587.082	DKK	1,5	165.610	26,50	3,91			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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.