

REAL



Grænsedammen 4, 2605 Brøndby

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	150
Kontant	6.450.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.391	Grund m ²	800
Byggeår	1970	Energimærke	C

Sagsnr. **135-0576**

RealMæglerne Vallensbæk ApS

Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand / Tlf. +45 72137200 / www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

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: Grænsedammen 4, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 6.450.000

Sagsnr.: 135-0576
Ejerudgift/md.: kr. 3.391

Dato: 01.04.2026



SKØN 1-PLANS VILLA

VIL DU BO MED BRØNDBYSKOVEN SOM DIN "NABO"

Velkommen til et af Brøndby Østers mest eftertragtede områder, hvor du finder denne skønne bolig, beliggende på tryk villavej. Her er du i **kort gåafstand til Brøndbyskoven** og de skønne naturarealer. Her smelter hverdagen sammen med gode oplevelser i de naturskønne områder.

Samtidig har du **Brøndbyøster Station** meget tæt på, og herfra tager det ca. 15 minutter med tog til Københavns Hovedbanegård. Desuden er der kort afstand til flere gode indkøbsmuligheder, skole og sportsfaciliteter.

Nyere tag og vinduer

Ejendommen er flot pudset op (oprindeligt opført i mursten) og fremstår ekstremt indbydende. Sælger har for nylig lagt nyt tag på huset (tagpap). Og der er også nyere termovinduer. Ejendommen byder endvidere på en pæn og flisebelagt indkørsel. Ejendommen er opført i 1970. Boligen opvarmes med **fjernvarme**.

Lys, luft og store rum

Indenfor er stilen usædvanlig lys og indbydende og de store vinduespartier sørger for et klart lysindfald. Boligen har en smuk og god planlægning og de 150 kvadratmeter

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: Anders Nedahl

Adresse: Grænsedammen 4, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 6.450.000

Sagsnr.: 135-0576
Ejerudgift/md.: kr. 3.391

Dato: 01.04.2026



Stue



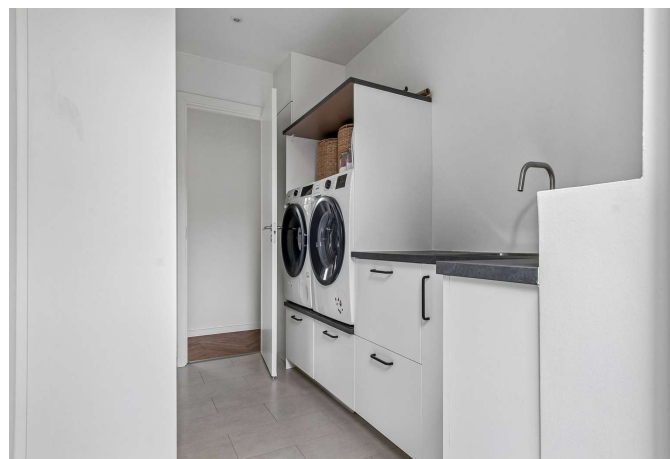
Stue



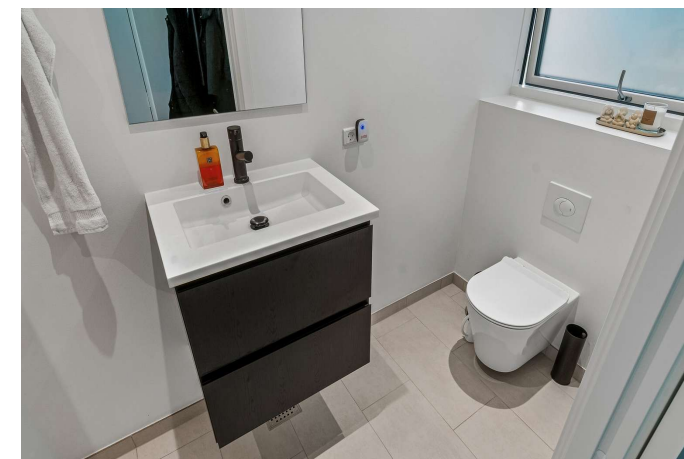
Køkken



Badeværelse



Bryggers



Badeværelse

Adresse: Grænsedammen 4, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 6.450.000

Sagsnr.: 135-0576
Ejerudgift/md.: kr. 3.391

Dato: 01.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Grænsedammen 4, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 6.450.000

Sagsnr.: 135-0576
Ejerudgift/md.: kr. 3.391

Dato: 01.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Brøndby
Matr.nr.:	2ae Brøndbyøster By, Brøndbyøster
BFE-nr.:	2114957
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.940.000
Grundværdi:	2.681.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.152.000
Grundlag for grundskyld:	2.144.800

Arealer**

Grundareal:	800 m ²
Boligareal i alt:	150 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	34 m ²
Udhus:	14 m ²

** 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: 23.08.1993 - Dekl ved kollektiv varmforsyning, tilslutningspligt senest år 2001 mm
- Nr. 2: 22.10.1996 - Lokalplan nr. 124

Planer

Kommuneplan 1B.203 - Dammene parcelhuse
Lokalplan 124A - for Dammene og Gnisten
Lokalplan 502A - Spillehaller (Tema lokalplan)
Lokalplan 504 - Temalokalplan for hegning, belægning og beplantning

Tilbehør:

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

AFVENTER SÆLGEROPLYSNINGSSKEMA

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Grænsedammen 4, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 6.450.000

Sagsnr.: 135-0576
Ejerudgift/md.: kr. 3.391

Dato: 01.04.2026

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:

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 i 2024. Ejendomsværdiskat samt grund-
skyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige
beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreg-
uleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsop-
stillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte
være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmæ-
gler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af
ovenstående, vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.100 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Grænsedammen 4, 2605 Brøndby
 Kontantpris: kr. 6.450.000

Sagsnr.: 135-0576
 Ejerudgift/md.: kr. 3.391

Dato: 01.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	16.075	Kontantpris	kr. 6.450.000
Grundskyld	kr.	10.510	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 40.550
Renovation - anslået	kr.	5.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 6.000
Rottebekæmpelse - anslået	kr.	60	I alt	kr. 6.496.550
Skorstensfejning - anslået	kr.	550	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.	
Grundejerforening - anslået	kr.	500		
Husforsikring - anslået	kr.	7.500		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 40.695		

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 35.215 md. / 422.579 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 28.565 md. / 342.785 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Grænsedammen 4, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 6.450.000

Sagsnr.: 135-0576
Ejerudgift/md.: kr. 3.391

Dato: 01.04.2026

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:

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