



REAL

Brøndbyøstervej 54, 2605 Brøndby

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	194
Kontantpris	5.595.000	Værelser	7
Ejerudgift	3.141	Grund m2	756
Byggeår/ombygget	1961/1980	Energimærke	C

Sagsnr. **223V7893**

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: Brøndbyøstervej 54, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 223V7893
Ejerudgift/md.: kr. 3.141

Dato: 05.12.2025



Beskrivelse:

På Brøndbyøstervej 54 finder I et stort og rummeligt hus på 194 kvm, der giver jer masser af muligheder for at indrette jer præcis, som I drømmer om. Her er mange værelser at fordele sig på, hvilket gør boligen oplagt til den store familie med 2 nye badeværelser og 3 toiletter, jer med hjemmekontor eller jer, der bare ønsker fleksible rum til både børn, gæster og hobbyer.

Boligen ligger på en solrig, vestvendt grund, hvor I kan nyde eftermiddags- og aftensolen helt ugenert. Haven er perfekt til både afslapning, grillhygge og leg, og den giver jer en dejlig privat ramme omkring hverdagen.

Beliggenheden på Brøndbyøstervej betyder, at I bor tæt på indkøb, skoler, daginstitutioner og gode transportmuligheder, så hverdagens gøremål bliver lette at få til at hænge sammen.

Kort sagt: Et stort hus med mange muligheder – og en have, hvor I kan nyde solen i fred og ro.

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: Brøndbyøstervej 54, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 223V7893
Ejerudgift/md.: kr. 3.141

Dato: 05.12.2025



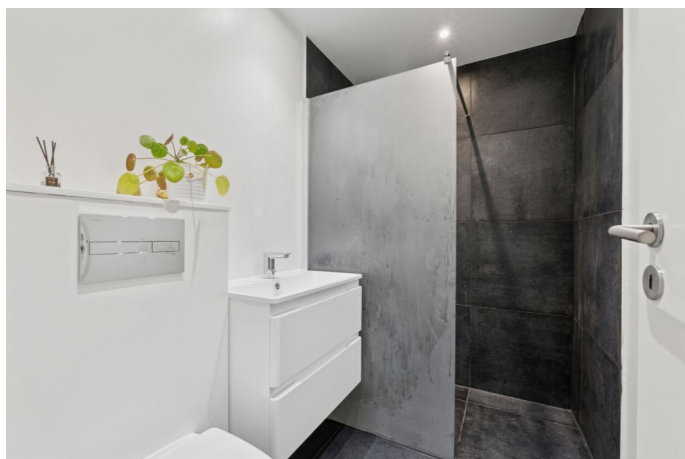
Stue



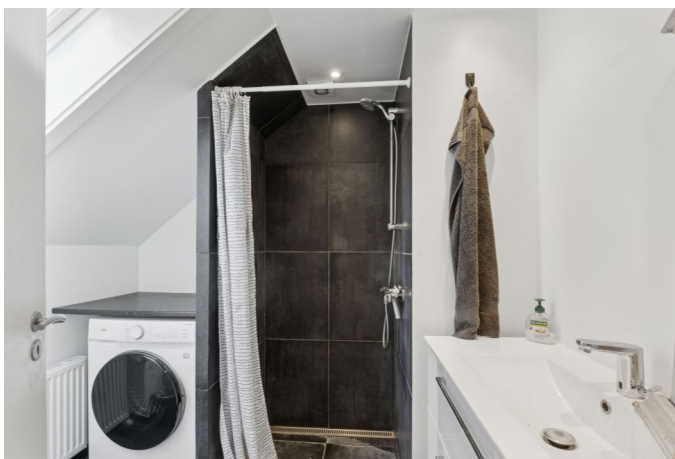
Adresse: Brøndbyøstervej 54, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 223V7893
Ejerudgift/md.: kr. 3.141

Dato: 05.12.2025



Badeværelse



Badeværelse

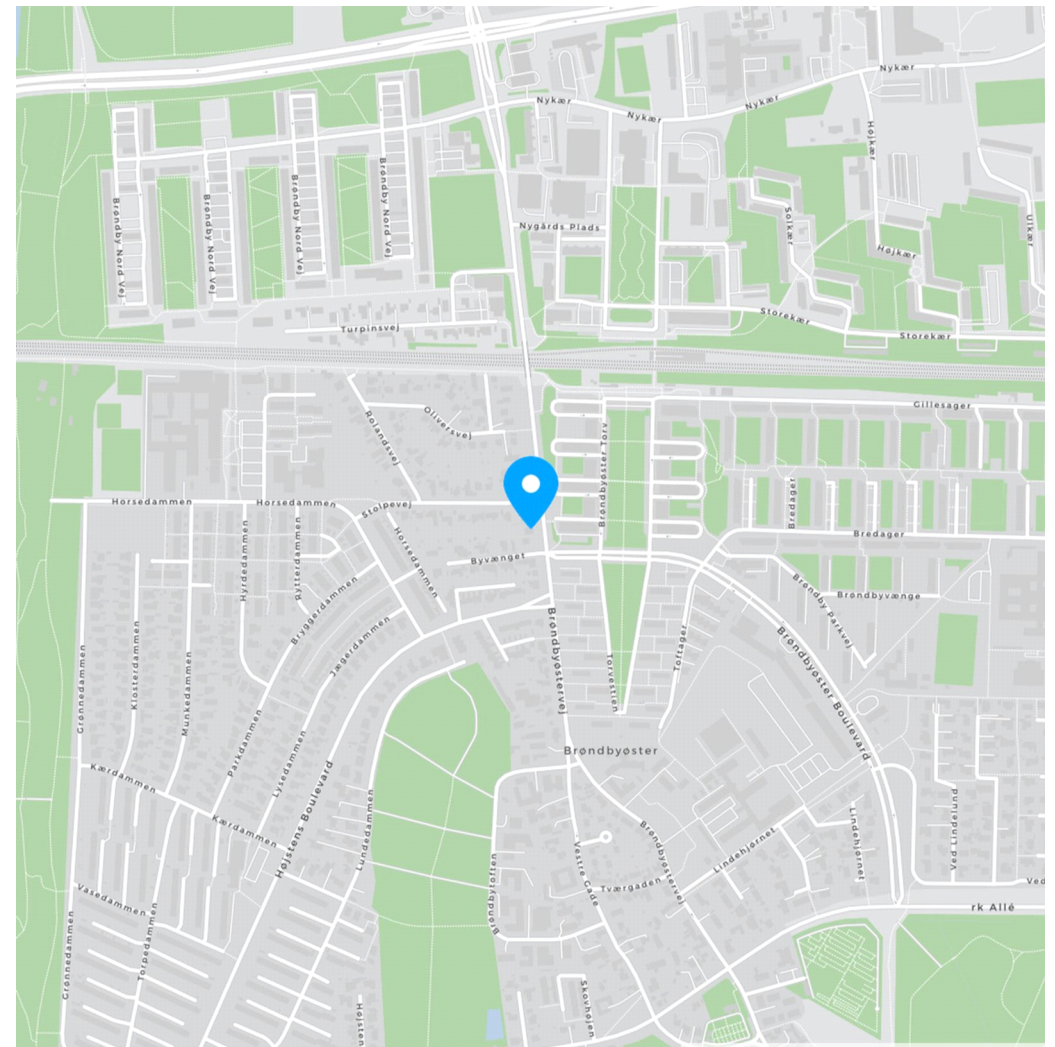
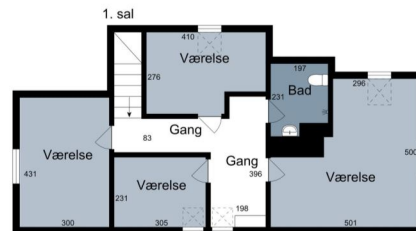


Stue

Adresse: Brøndbyøstervej 54, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 223V7893
Ejerudgift/md.: kr. 3.141

Dato: 05.12.2025





Adresse: Brøndbyøstervej 54, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 223V7893
Ejerudgift/md.: kr. 3.141

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Brøndby
Matr.nr.:	4 æ Brøndbyøster By, Brøndbyøster
BFE-nr.:	2115450
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1961/1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.347.000 kr.
Grundværdi:	2.347.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.477.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.877.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	756 m ²
Boligareal i alt:	194 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	72 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	29 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Lokalplan 126
Lokalplan 502A
Lokalplan 112
Lokalplan 504

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2019
-1B.202
Planstrategi - Brøndby i bevægelse
Kommuneplanstrategi 2016, Brøndby i vækst - hvordan?
Planstrategi 2023

Spildevandsplan:

Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Servitutter jf. tingbogsattest:

Nr. 1 lyst d. 20.12.1940 - Dok om benyttelsesindskrænkning mv.
Nr. 2 lyst d. 25.01.1964 - Dok om dispensation i bebyggelsesgrad, beboelse, garage/carport, kloakering mv.
Nr. 3 lyst d. 17.09.1987 - Lokalplan nr 112
Nr. 4 lyst d. 23.08.1993 - Dekl ved kollektiv varmforsyning, tilslutningspligt senest år 2001 mm.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Brøndbyøstervej 54, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 223V7893
Ejerudgift/md.: kr. 3.141

Dato: 05.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

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.

Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser

XXX

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 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.

Vedr. Olie tank - allerede afblændet

Køber gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede afblændet olie tank på ejendommen.

Spildevandsplan

Brøndby Kommune har vedtaget ny spildevandsplan, der bl.a. omhandler separat kloakering 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 grundejer før efter 2030 jf. spildevandsplan 2019

<https://brondby.viewer.dkplan.niras.dk/plan/77#/>

Areal

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet bygning B er en garage, bygning D - udhus og bygning E - Udhus/overdækning ikke er noteret på

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.658 Forbrug: 20,56 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske forbrug udgjorde 29,11 MWh til kr. 17.497,83,- jf. sælgers seneste årsopgørelse 2023

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Brøndbyøstervej 54, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 223V7893
Ejerudgift/md.: kr. 3.141

Dato: 05.12.2025

BBR-ejermeddelelsen. Køber sørger selv for evt. registrering heraf hos Bygnings og Bolig registret.



Adresse: Brøndbyøstervej 54, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 223V7893
Ejerudgift/md.: kr. 3.141

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.736	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.595.000
Grundskyld	kr.	9.200	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.807
Skorstensfejning	kr.	318	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	35.450
Husforsikring anslået	kr.	6.000	I alt	kr.	5.646.257
Renovation anslået	kr.	4.300	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	137			

Ejerudgift i alt 1 år

37.691

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: 280.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.350 md./ 352.204 år Netto **ekskl.** ejerudgift 24.048 md./ 288.580 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 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: 05.12.2025
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: Brøndbyøstervej 54, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 223V7893
Ejerudgift/md.: kr. 3.141

Dato: 05.12.2025

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:

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
Ingen													

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.