



REAL

Brøndbyvester Stræde 8, 2605 Brøndby

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	286
Kontantpris	5.795.000	Værelser	6
Ejerudgift	4.087	Grund m2	643
Byggear	1976	Energimærke	C

Sagsnr. **223V8165**

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: Brøndbyvester Stræde 8, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 223V8165
Ejerudgift/md.: kr. 4.087

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende villa beliggende i det idylliske Brøndbyvester Landsby. Denne ejendom fra 1976 tilbyder et imponerende boligareal på hele 286 kvadratmeter, hvilket gør den ideel for den store familie eller dem, der blot ønsker masser af plads at udfolde sig på. Huset er opført i en stil, der afspejler middelstandens solide kvaliteter og byder på både charme og funktionalitet.

Når du træder ind i huset, bliver du mødt af et enormt køkken-alrum, som danner hjertet af hjemmet. Her er der rig mulighed for at samle familie og venner omkring madlavning og hyggelige stunder. Alrummet flyder naturligt over i en stor stue, hvor lyset strømmer ind gennem de vestvendte vinduer og skaber en varm atmosfære. Dette rum er perfekt til afslapning efter en lang dag eller til større sammenkomster.

Villaen rummer fem store værelser, som alle kan tilpasses efter behov – hvad enten det drejer sig om soveværelser, kontorer eller hobbyrum. De to badeværelser sikrer bekvemmelighed for husets beboere samt gæster. Det ene badeværelse er udstyret med badekar, mens det andet har bruseniche – begge designet med funktionalitet for øje.

Udendørs finder du en dejlig vestvendt have, hvor solen kan nydes fra middagstid til solnedgang. Haven giver god plads til leg og afslapning samt mulighed for at anlægge blomsterbede eller køkkenhave efter eget ønske.

Beliggenheden i Brøndbyvester Landsby kombinerer landlig idyl med nærhed til byens faciliteter – her får du det bedste fra begge verdener.

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.

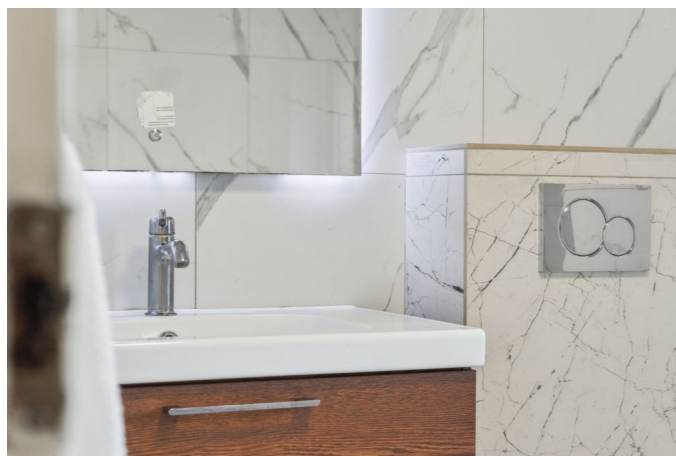
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lars Ringsted

Adresse: Brøndbyvester Stræde 8, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 223V8165
Ejerudgift/md.: kr. 4.087

Dato: 29.01.2026



Adresse: Brøndbyvester Stræde 8, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 223V8165
Ejerudgift/md.: kr. 4.087

Dato: 29.01.2026





Adresse: Brøndbyvester Stræde 8, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 223V8165
Ejerudgift/md.: kr. 4.087

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Brøndbyvester Stræde 8, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 223V8165
Ejerudgift/md.: kr. 4.087

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Brøndby
Matr.nr.:	85 Brøndbyvester By, Brøndbyvester
BFE-nr.:	2114718
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.868.000 kr.
Grundværdi:	2.749.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.494.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.199.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	643 m ²
Boligareal i alt:	286 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	128 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	40 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. 07.01.1991 lbnr. 130-10 Tillægstekst Lokalplan 209

Lokalplan:

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

Kommuneplan:

Kommuneplan 2019

Kommuneplanramme:

Brøndbyvester Landsby

Kommuneplanstrategi:

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

Kommuneplantillæg:

Brøndbyvester Landsby

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: Brøndbyvester Stræde 8, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 223V8165
Ejerudgift/md.: kr. 4.087

Dato: 29.01.2026

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 forurennet. 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 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.

Drikkevandsinteresser

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

Kirkebyggelinje

Ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje jf. ejendomsdatarapport

Spildevandsplan

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 separat kloakeres. Kommunen forventer ikke at give påbud om kloakering til den enkelte grundejer før efter 2030 jf. spildevandsplan.
<https://brondby.viewer.dkplan.niras.dk/plan/77#/18258>

Areal

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet bygning C - Udhus bag carport ikke er noteret på BBR-ejermeddelelsen. Køber sørger selv for evt. registrering heraf hos Bygning og Bolig registret.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 29.400 Forbrug: 36,37 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Brøndbyvester Stræde 8, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 223V8165
Ejerudgift/md.: kr. 4.087

Dato: 29.01.2026



Adresse: Brøndbyvester Stræde 8, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 223V8165
Ejerudgift/md.: kr. 4.087

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	28.021	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.795.000
Grundskyld	kr.	10.776	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.000
Husforsikring anslået	kr.	6.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.650
Renovation anslået	kr.	4.000	I alt	kr.	5.840.650
Rottebekæmpelse anslået	kr.	250	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.		
Ejerudgift i alt 1 år		49.048			

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: 290.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.006 md./ 372.067 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.295 md./ 303.545 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: 29.01.2026
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: Brøndbyvester Stræde 8, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 223V8165
Ejerudgift/md.: kr. 4.087

Dato: 29.01.2026

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:

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.