

Stolpevej 5, 2605 Brøndby

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**211**
Kontant	**9.995.000**	Værelser	**8**
Ejerudgift	**3.156**	Grund m²	**1.184**
Byggeår/ombygget	**1944/2023**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **223128358**

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: Stolpevej 5, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 223128358
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

Dato: 12.11.2026



STOR OG MEGET SPÆNDENDE MURERMESTERVILLA GODT BELIGGENDE PÅ STOR 1.184 m² GRUND I BRØNDBYØSTER

Her bor du tæt på indkøb og Brøndbyøster Station og ikke langt fra Brøndbyøster Landsby og Brøndbyskoven.

Villaen er totalt renoveret og til- og ombygget i 2023 med bla. nye 3-lags lavenergivinduer, nyt tegltag, nye badeværelser samt køkken, ny garage med el-port og meget mere. Efter tilbygning er huset nu på 211 boligkvadratmeter plus en stor og interegeret garage på 42 m² samt en højloftet og meget anvendelig kælder på 103 m². - Et stort hus som rummer både den store familie og evt. 2 generationer.

Indretning:

Stueplan: Fra indgangsdøren træder du ind i en rummelig hall med trappe til 1. salg, et stort og flot badeværelse med brusebad samt et stort soveværelse. Fra hallen er der endvidere adgang til et kæmpestort køkken / all-rum / spisestue i direkte forbindelse med en stor TV og opholdsstue. Fra køkkenet er der direkte adgang til huset store garage med el-port og et ekstra minikøkken. Fra TV stuen er har du direkte adgang til en stor og meget lys opholdsstue med udgang til en stor træterrasse samt haven med udhus.

1 sal: Repos med adgang til 4 værelser samt et flot badeværelse med brusebad.

I kælderen, er der 4 gode og store disponible rum og et rummeligt badeværelse samt bryggers med the-køkken.

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: Paul Hallberg

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: Stolpevej 5, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 223128358
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

Dato: 12.11.2026



Stue



Træterrasse



Ejendommen



Køkken



Stue



Stue

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: Stolpevej 5, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 223128358
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

Dato: 12.11.2026



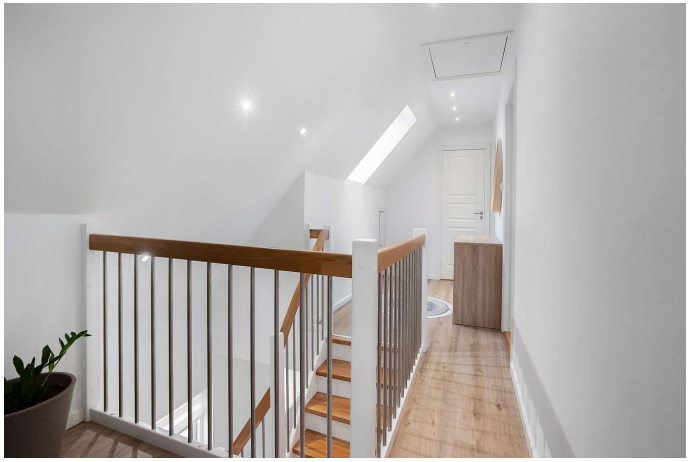
Hall



Soveværelse



Badeværelse



Repos / trapperum



Soveværelse



Badeværelse

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

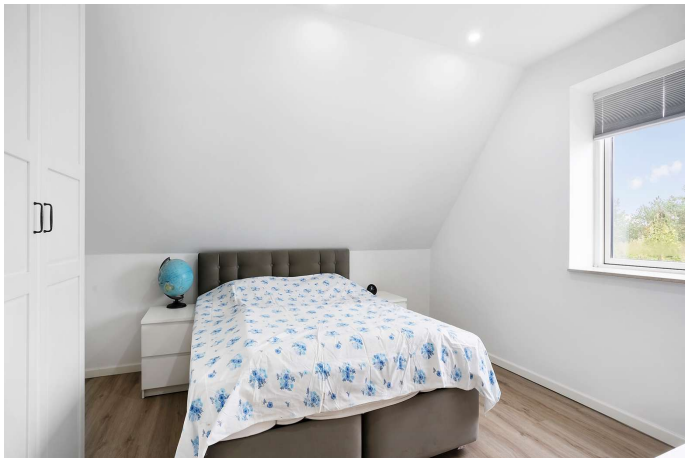
Adresse: Stolpevej 5, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 223128358
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

Dato: 12.11.2026



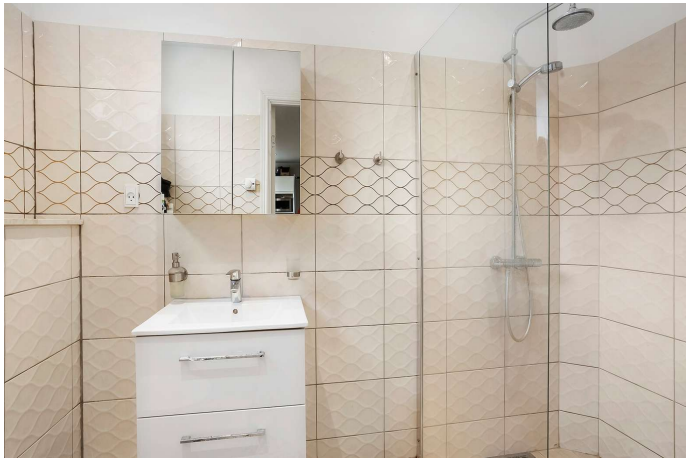
Soveværelse



Soveværelse



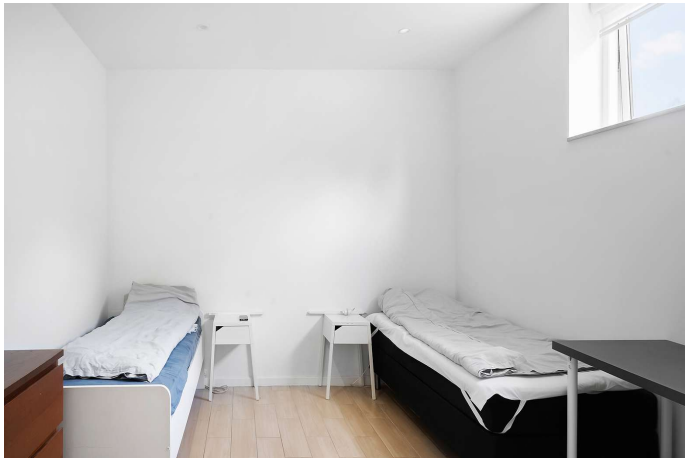
Bryggers / the-køkken



Badeværelse



Disponibelt rum



Disponibelt rum

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: Stolpevej 5, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 223128358
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

Dato: 12.11.2026



TV - Stue

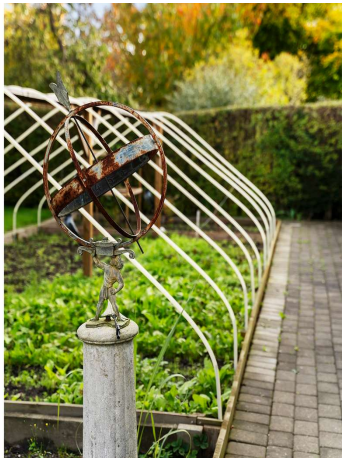


Disponibelt rum



Garage





Ejendommen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

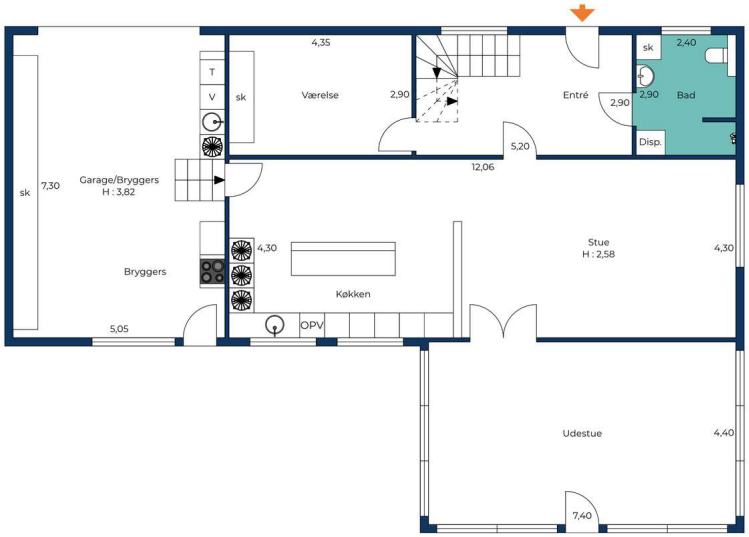
RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Stolpevej 5, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 223128358
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

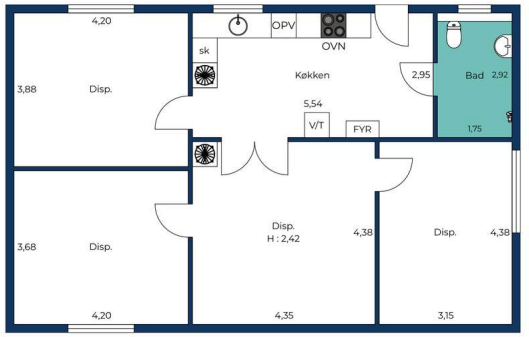
Dato: 12.11.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.

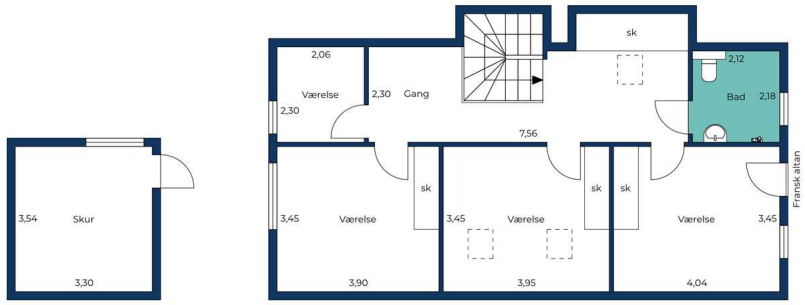
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

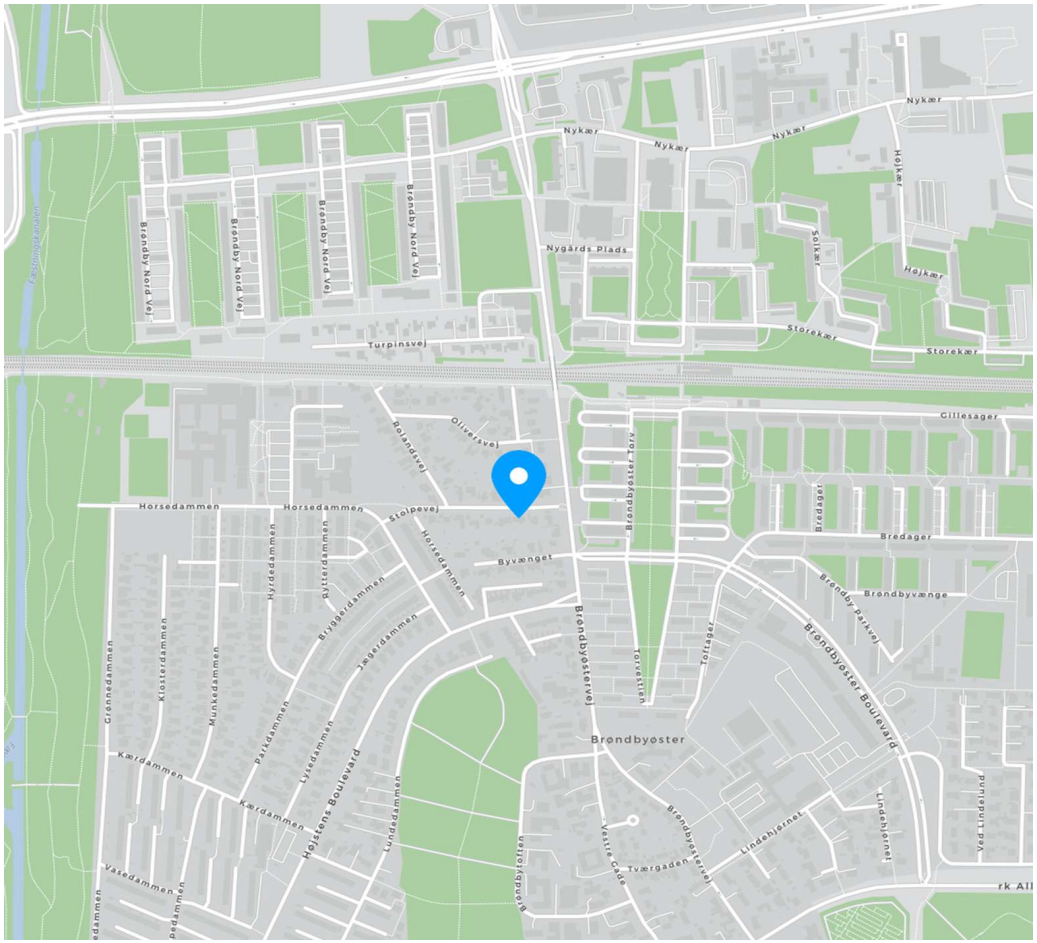
Adresse: Stolpevej 5, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 223128358
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

Dato: 12.11.2026



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: Stolpevej 5, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 223128358
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Brøndby
Matr.nr.:	4aa Brøndbyøster By, Brøndbyøster
BFE-nr.:	2115452
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1944/2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.477.000
Grundværdi:	2.624.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.781.600
Grundlag for grundskyld:	2.099.200

Arealer**

Grundareal:	1.184 m²
Boligareal i alt:	211 m²
- heraf Fritliggende enfamilie-hus	216 m²

Øvrige arealer:

Kælder:	103 m²
Garage:	42 m²
Udhus:	12 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 20.12.1940 - Dok om benyttelsesindskrænkning mv
- Nr. 2: 20.04.1948 - Dok om grundejerforening mv
- Nr. 3: 17.09.1987 - Lokalplan nr 112
- Nr. 4: 23.08.1993 - Dekl ved kollektiv varmeforsyning,tilslutningspligt senest år 2001 mm

Planer
Kommuneplan 1B.202 - Stolpevejskvarteret
Lokalplan 112 - Lokalplan 112 for et boligområde ved Stolpevej i Brøndbyøster
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):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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: Stolpevej 5, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 223128358
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

Dato: 12.11.2026

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:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 23.000 Forbrug: 25 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret - byzone
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
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.

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

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: Stolpevej 5, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 223128358
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	14.186
Grundskyld	kr.	10.286
Rottebekæmpelse anslået	kr.	300
Husforsikring anslået	kr.	8.000
Renovation anslået	kr.	5.000
Grundejerforening anslået	kr.	100
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	37.872

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	9.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	61.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Ejerskiftegebyr til grundejerforeningen anslået, anslået	kr.	1.000
I alt	kr.	10.066.850

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: 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.

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: 500.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 55.950 md. / 671.402 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 45.395 md. / 544.739 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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

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: Stolpevej 5, 2605 Brøndby Kontantpris: kr. 9.995.000	Sagsnr.: 223128358 Ejerudgift/md.: kr. 3.156	Dato: 12.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 5: hovedstol kr. 2.080.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Stolpevejens Grundejerforening Kasserer Ole Munk Pedersen
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.



Tak for 10lliden, Glostrup!

MEST sælgende ejendomsmægler i Glostrup - for 10. år i træk*

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.