

REAL



Stolpevej 18, 2605 Brøndby

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	78
Kontantpris	4.345.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.554	Grund m2	631
Byggear	1959	Energimærke	E

Sagsnr. **223V8390**

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: Stolpevej 18, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 4.345.000

Sagsnr.: 223V8390
Ejerudgift/md.: kr. 2.554

Dato: 23.09.2025



Beskrivelse:

På Stolpevej 18 får du en solid og indflytningsklar rød murstensvilla fra 1957 med 78 m² bolig og 65 m² særdeles brugbar underetage. Ejendommen ligger på en 631 m² stor grund i et fredeligt og populært villakvarter tæt på Brøndbyøster Station, indkøb, skoler og grønne områder.

Stueetagen byder på en flot entré, to lyse værelser, et pænt badeværelse med separat brus samt et funktionelt køkken med spiseplads. Stuen har højt til loftet, flot parketgulv og et stort skydedørsparti mod haven og den overdækkede terrasse, hvilket giver masser af naturligt lys og skaber en skøn forbindelse til udelivet.

Underetagen rummer tre disponible rum, der er oplagte til bl.a. hobbyrum, hjemme biograf, fitness eller kontor. Her findes også et ekstra badeværelse med vaskesøjle og egen udgang til haven.

Haven er grøn og hyggelig med flere fliseterrasser – heraf én overdækket og én med markise – samt en dobbelt carport og flisebelagt indkørsel.

En virkelig indbydende bolig med plads til både hverdag og hobby, beliggende i et trygt og centralt område.

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: Tommi Madsen

Adresse: Stolpevej 18, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 4.345.000

Sagsnr.: 223V8390
Ejerudgift/md.: kr. 2.554

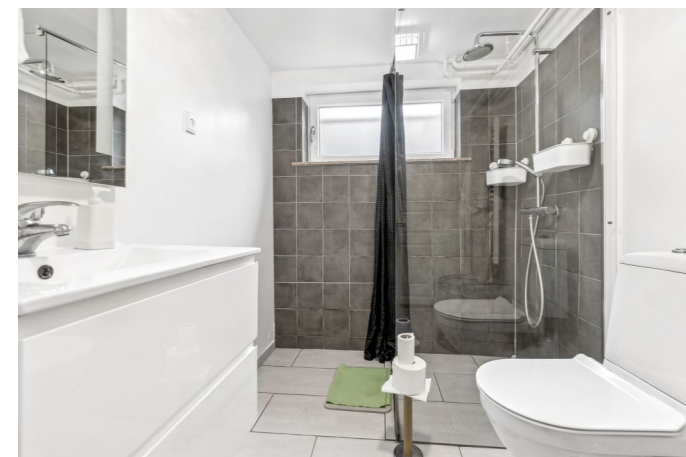
Dato: 23.09.2025



Adresse: Stolpevej 18, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 4.345.000

Sagsnr.: 223V8390
Ejerudgift/md.: kr. 2.554

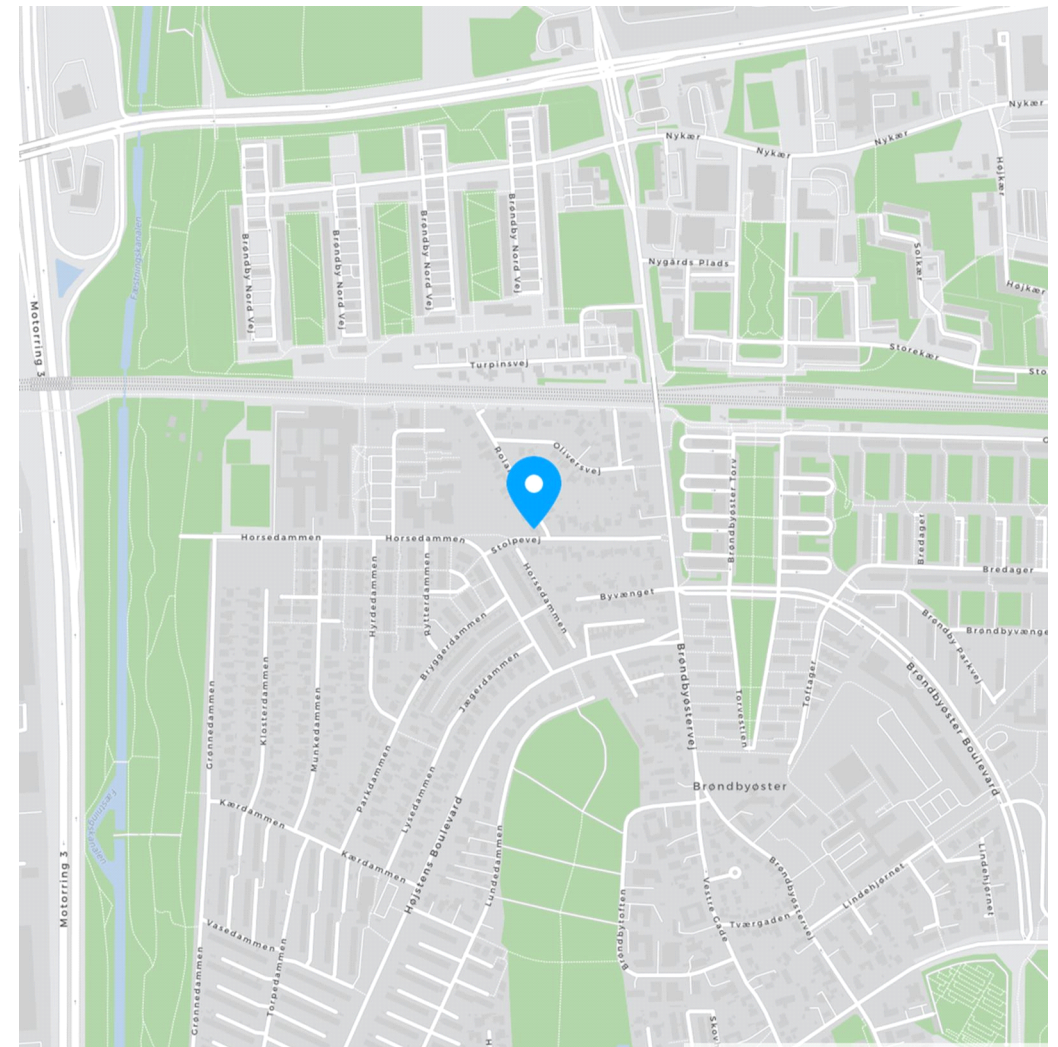
Dato: 23.09.2025



Adresse: Stolpevej 18, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 4.345.000

Sagsnr.: 223V8390
Ejerudgift/md.: kr. 2.554

Dato: 23.09.2025





Adresse: Stolpevej 18, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 4.345.000

Sagsnr.: 223V8390
Ejerudgift/md.: kr. 2.554

Dato: 23.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Brøndby
Matr.nr.:	4 ba Brøndbyøster By, Brøndbyøster
BFE-nr.:	2115478
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1959

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.785.000 kr.
Grundværdi:	2.396.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.228.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.916.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	631 m ²
Boligareal i alt:	78 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	65 m ²
Carport:	14 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. 20.12.1940 - Dok om benyttelsesindskrænkning mv.
Nr. 2 lyst d. 20.04.1948 - Dok om grundejerforening mv.
Nr. 3 lyst d. 04.03.1976 - Dok om evt. fjernelse af carport
Nr. 4 lyst d. 17.09.1987 - Lokalplan nr 112
Nr. 5 lyst d. 23.08.1993 - Dekl ved kollektiv varmforsyning, tilslutningspligt senest år 2001 mm.

Lokalplan:

Lokalplan 504
Lokalplan 112
Lokalplan 502A
Lokalplan 142

Kommuneplan:

Kommuneplan 2019
- 1B. 202
- 1B. 221

Kommuneplanstrategi:

Planstrategi - Brøndby I bevægelse
Kommuneplanstrategi 2016, Brøndby I vækst - Hvordan ?
Planstrategi 2023

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Stolpevej 18, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 4.345.000

Sagsnr.: 223V8390
Ejerudgift/md.: kr. 2.554

Dato: 23.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.200 Forbrug: 27,47 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske forbrug for 2024 udgør 13,294 til kr. 8.907,54 jf. sælgers seneste forbrug

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.

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.

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.

Areal

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



Adresse: Stolpevej 18, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 4.345.000

Sagsnr.: 223V8390
Ejerudgift/md.: kr. 2.554

Dato: 23.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.363	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.345.000
Grundskyld	kr.	9.392	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.292
Husforsikring	kr.	4.012	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.950
Røttebekæmpelse anslået	kr.	150			
Renovation anslået	kr.	5.000	I alt	kr.	4.383.242
Grundejerforeningen	kr.	75	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.		
Snerydning mv. til Grundejerforening	kr.	650			

Ejerudgift i alt 1 år 30.642

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: 220.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.972 md./ 275.670 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.807 md./ 225.682 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: 23.09.2025
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: Stolpevej 18, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 4.345.000

Sagsnr.: 223V8390
Ejerudgift/md.: kr. 2.554

Dato: 23.09.2025

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
Realkredit Danmark/1% Obligationslån	Obligationslån	2.375.000	2.375.000	1.821.101	DKK	1	41.857	25,00	4,03			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Stolpevejens Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Komfur: Blomberg

Ovn: Blomberg

Kogeplade: Blomberg

Køleskab: Bosch

Fryser: Gram

Opvaskemaskine: Blomberg

Vaskemaskine

Tørretumbler

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.