



REAL

Folemarksvej 61, 2605 Brøndby

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	84
Kontantpris	3.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.630	Grund m2	850
Byggear	1959	Energimærke	E

Sagsnr. **240-1612**

RealMæglerne Roskilde & Lejre v/Kasper Sommer

Karen Olsdatters Stræde 15D / 4000 Roskilde / Tlf. 46328090 / www.realmaeglerne.dk/4000

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: Folemarksvej 61, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 240-1612
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 24.10.2025



Beskrivelse:

Her får du en ejendom med masser af potentiale og mange anvendelsesmuligheder, uanset om du drømmer om at skabe dit eget hjem gennem en omfattende renovering eller ønsker at bygge helt nyt. Huset trænger til en gennemgribende istandsættelse, men rummer et solidt fundament og gode rammer for den, der ser muligheder frem for begrænsninger.

Ejendommen er opført i 1959 og byder på 84 m2 bolig samt 84 m2 kælder, hvilket giver i alt 168 etagemeter. Til bolig hører en garage på 21m2. Grunden er på 850 m2 og giver både luft omkring huset og mulighed for at etablere en dejlig have med terrasse, legeområde eller måske et nyt hus, hvis man ønsker at bygge fra bunden.

Beliggenheden er en af ejendommens store kvaliteter. Her bor man i et populært og eftertragtet område med kort afstand til alt det, der gør hverdagen praktisk og bekvem. Brøndbyvester Skole og Park Allé Privatskole ligger begge inden for kort gåafstand, og både Børnehuset Vesterled og dagpleje findes tæt på. Indkøb klares nemt med Rema 1000 for enden af Folemarksvej, mens SuperBrugsen ligger cirka 700 meter fra hoveddøren.

Der er desuden gode muligheder for fritidsaktiviteter i nærområdet. Brøndby Stadion ligger under 2 kilometer væk, og her er et aktivt lokalsamfund med sport og foreningsliv. Brøndby Golfklub ligger lidt over 2 kilometer fra boligen, og en kort køretur bringer dig til Vallensbæk Havn og badestrand, som begge ligger under 5 kilometer fra ejendommen.

Ejendommen ligger desuden få meter fra letbanen, hvilket gør det nemt at komme til og fra området, både til arbejde og fritidsaktiviteter.

Alt i alt en ejendom med et væld af muligheder, en god grund og en attraktiv beliggenhed i et område med både ro, nærhed til natur og kort afstand til byens faciliteter.

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: Kasper Sommer

Adresse: Folemarksvej 61, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 240-1612
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

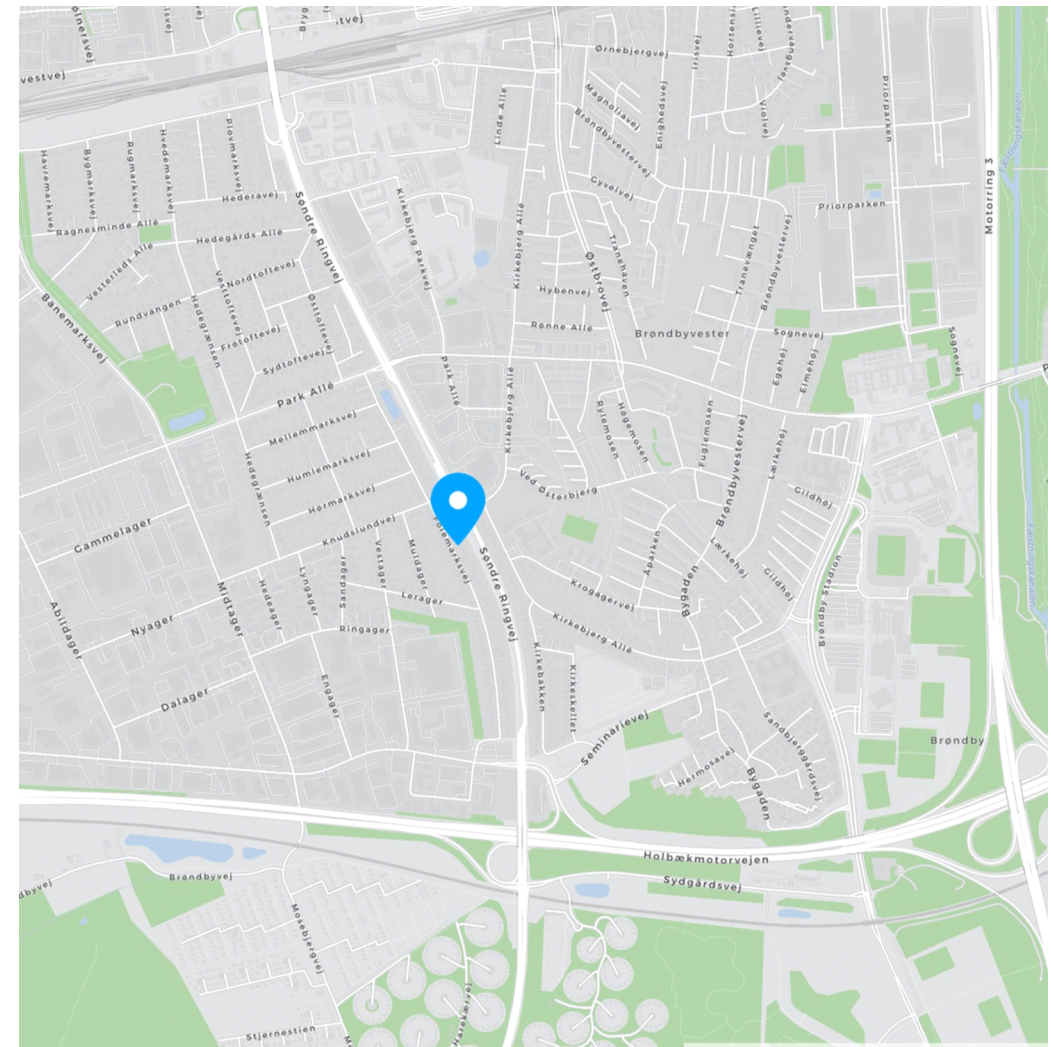
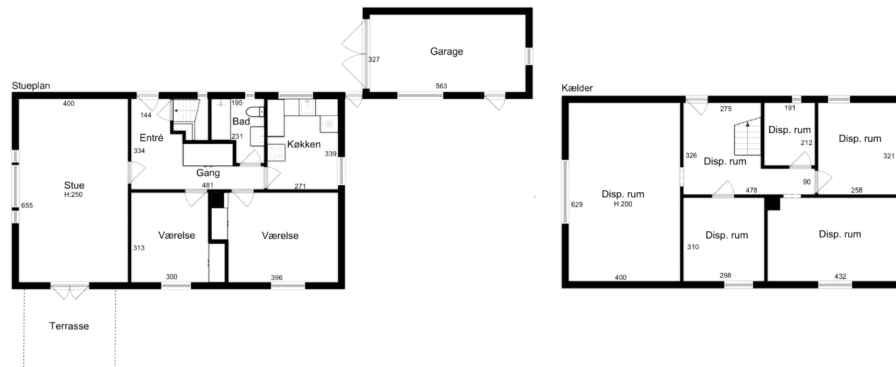
Dato: 24.10.2025



Adresse: Folemarksvej 61, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 240-1612
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 24.10.2025



Adresse: Folemarksvej 61, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 240-1612
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 24.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Brøndby
Matr.nr.:	23 kø Brøndbyvester By, Brøndbyvester
BFE-nr.:	2113119
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1959

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.931.000 kr.
Grundværdi:	2.979.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.344.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.383.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	850 m ²
Boligareal i alt:	84 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	84 m ²
Garage:	21 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. 29.01.1951 lbnr. 21661-10 Tillægstekst Dok om grundejerforening, benyttelse, bebyggelse, vand, kloak og vejanlæg mv
Nr. 2 lyst d. 06.05.1953 lbnr. 9397-10 Tillægstekst Dok om omkostninger til vej- og ledningsarbejder, skråninger. Pligt til udstedelse af visse dekl mm
Nr. 3 lyst d. 24.05.1963 lbnr. 6025-10 Tillægstekst Dok om byggelinier mv
Nr. 4 lyst d. 02.09.1971 lbnr. 6094-10 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv
Nr. 5 lyst d. 19.01.1995 lbnr. 885-10 Tillægstekst Lokalplan nr. 215
Nr. 6 lyst d. 23.10.2006 lbnr. 24007-10 Tillægstekst Dokument om dispensation fra byggelinie Påtaleret Københavns Amtsråd

Kommuneplan:

Kommuneplan (2B.202) - Vesterled Syd

Lokalplan:

Lokalplan (504) - Temalokalplan for hegning, belægning og beplantning
Lokalplan (502A) - Spillehaller (Tema lokalplan)
Lokalplan (215) - Lokalplan 215 for Knudslundområdet i Brøndbyvester

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De på ejendommen værende løsøre medfølger uden nogen former for garanti, da ejendommen sælges som dødsbo.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Folemarksvej 61, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 240-1612
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 24.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme
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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenet jord. 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 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.
Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Adresse: Folemarksvej 61, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 240-1612
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 24.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.958	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	11.678	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.764
Husforsikring	kr.	3.724	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation. anslået	kr.	4.000	I alt	kr.	3.525.614
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	200			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

31.560

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.477 md./ 221.729 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.126 md./ 181.506 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: 22.10.2025

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: Folemarksvej 61, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 240-1612
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 24.10.2025

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:

Ingen

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Bakkegård Vest Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.

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

Din lokale ejendomsmægler i Roskilde og Lejre kommune! Hos RealMæglerne Roskilde & Lejre er du i trygge hænder, uanset om du skal sælge din bolig, købe et nyt hjem eller blot har brug for rådgivning. Vi står altid klar til at hjælpe dig. Hos RealMæglerne Roskilde og Lejre er vi lokale. Vi er født, opvokset og bor stadig i området. Det gør at, vi kender området som vores egen bukselomme, hvilket giver en stor tryghed for både vores købere og sælgere. RealMæglerne Roskilde & Lejre er en forretning som er i øjenhøjde. Vi gør vores ypperlige for at, du som kunde får den bedst mulige behandling, maksimal kundeservice og den bedst mulige handel du overhoved kan få – Vi er her for vores kunder!