

REAL



Turpinsvej 16, 2605 Brøndby

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	149
Kontantpris	5.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.988	Grund m2	598
Byggeår/ombygget	1964/2021	Energimærke	B

Sagsnr. **135-0554**

RealMæglerne Vallensbæk ApS

v/ Ejendomsmægler Anders Nedahl / Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand / Tlf. 72137200 / www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

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: Turpinsvej 16, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 135-0554
Ejerudgift/md.: kr. 2.988

Dato: 24.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende villa med flere supplerende bygninger. Her får du en sydlandsk atmosfære forenet med moderne komfort og kvalitet. Boligen er beliggende i et roligt og meget børnevenligt område. Her er du tæt på grønne arealer, transportmuligheder og gode indkøbsmuligheder på Brøndbyvester Torv (Kvickly, Rema 1000, Netto, Apotek og fitness). Rema 1000 ligger bare 200 meter fra huset.

Boligen byder på en optimal planløsning, der strækker sig over 149 kvadratmeter.

Når du træder ind i denne bolig, mødes du af et fantastisk lysindfald udover det sædvanlige. De store vinduespartier skaber en varm og indbydende stemning i hele huset. Den åbne planløsning mellem køkken og opholdsstue giver en følelse af rummelighed, og her kan hele familien være samlet omkring lektielæsning og madlavning. Super lækkert køkken (Vordingborg) udført i eksklusive materialer og med hårde hvidevarer i høj kvalitet. Fra stuen er der direkte adgang til virkelig skøn udestue, der binder boligen elegant sammen med både den solrige terrasse og den skønne have. Badeværelserne fremstår yderst stilrene og med eksklusive materialer. De marmobelagte overflader og flotte armaturer skaber en hyggelig spa-lignende atmosfære. Tre skønne værelser - soveværelset med blandt andet indbyggede skabe og udgang til mindre terrasse. Praktisk bryggers og teknikrum.

Huset har naturligvis gulvvarme, og derudover et luftcirkulations system med ventilation i køkken og badeværelser samt afkalkningsanlæg. Du får også en regnvandsbeholder, så der er vand til både bilvask og havevanding..

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: Anders Nedahl

Adresse: Turpinsvej 16, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 135-0554
Ejerudgift/md.: kr. 2.988

Dato: 24.10.2025



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Ejendommen



Stue

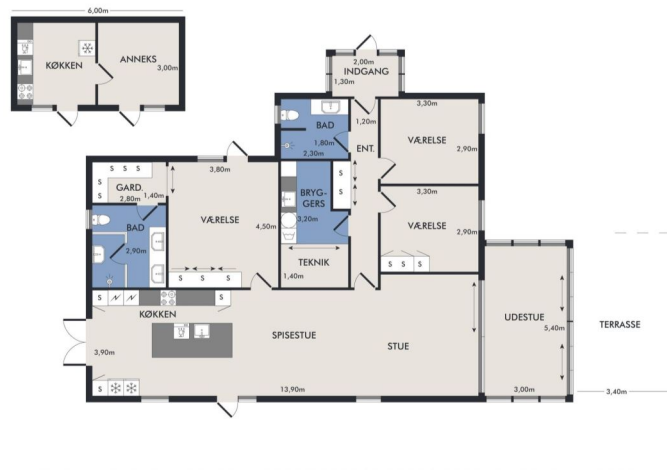


Stue

Adresse: Turpinsvej 16, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 135-0554
Ejerudgift/md.: kr. 2.988

Dato: 24.10.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Turpinsvej 16, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 135-0554
Ejerudgift/md.: kr. 2.988

Dato: 24.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Brøndby
Matr.nr.:	4 db Brøndbyøster By, Brøndbyøster
BFE-nr.:	2115531
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1964/2021

Arealer*

Grundareal:	598 m ²
Boligareal i alt:	149 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	17 m ²
Udhus:	22 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 20.12.1940 lbnr. 9151-10 Tillægstekst Dok om benyttelsesindskrænkning mv Filnavn: 10_D_275
Nr. 2 lyst d. 02.10.1942 lbnr. 9267-10 Tillægstekst Dok om bebyggelses - og benyttelsesindskr, hegnspligt Filnavn: 10_D_275
Nr. 3 lyst d. 20.04.1948 lbnr. 1201-10 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv Filnavn: 10_K_226
Nr. 4 lyst d. 15.10.1966 lbnr. 12652-10 Tillægstekst Byplanvedtægt nr 15 Filnavn: 10_E_626
Nr. 5 lyst d. 23.08.1993 lbnr. 7384-10 Tillægstekst Dekl ved kollektiv varmforsyning,tilslutningspligt senest år 2001 mm Filnavn: 10_N_81

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.001.000 kr.
Grundværdi:	2.297.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.400.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.837.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte - mrk. Junker, Kogeplade - mrk. Junker, Ovn - mrk. Junker, Køl/frys - mrk. LG, Opvaskemaskine - mrk. Junker, Vaskemaskine - mrk. AEG, Tørretumbler - mrk. AEG, Mikroovn - mrk. Constructa/Junker

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Turpinsvej 16, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 135-0554
Ejerudgift/md.: kr. 2.988

Dato: 24.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til den på ejendommen udarbejdede forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.400 Forbrug:
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 salgsoptillingens 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.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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 i 2024.



Adresse: Turpinsvej 16, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 135-0554
Ejerudgift/md.: kr. 2.988

Dato: 24.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.244	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	9.004	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.000
Husforsikring	kr.	8.928	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	249			
Fælles formål	kr.	230	I alt	kr.	6.038.850
Genbrugsordninger	kr.	2.330	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.		
Mad- og restaffald	kr.	1.872			
Grundejerforening (anslået)	kr.	1.000			
Ejerudgift i alt 1 år		35.857			

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.638 md./ 379.659 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.901 md./ 310.807 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 3 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: Turpinsvej 16, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 135-0554
Ejerudgift/md.: kr. 2.988

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:

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
Totalkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	1.979.222	1.979.222	1.588.356	DKK	1	104.292	25,25	3,79			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab:

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

▼