

REAL



Oliversvej 20B, 2605 Brøndby

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	115
Kontantpris	3.095.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.830	Grund m2	688
Byggeår/ombygget	1966/1990	Energimærke	E

Sagsnr. **222V1054**

FREJA
EJENDOMME

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS

Rødovrevej 292 / 2610 Rødovre / Tlf. 43430304 / www.realmaeglerne.dk/rødovre

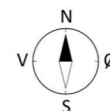
Salgsopstilling

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: Oliversvej 20B, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 222V1054
Ejerudgift/md.: kr. 2.830

Dato: 07.11.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Oliversvej 20B, Brøndbyøster – en bolig med mange muligheder

Denne ejendom ligger i et attraktivt og børnevenligt kvarter tæt på grønne områder og indkøbsmuligheder. Området byder desuden på gode vejforbindelser og offentlig transport, hvilket gør det nemt at komme til både indre København og resten af Storkøbenhavn.

Boligen er perfekt for gør-det-selv-typen eller håndværkeren, som ønsker at sætte sit eget præg på et hjem med masser af potentiale.

Indretning:

Boligen har en god rumfordeling, med tre gode værelser, et lyst og indbydende opholdsområde samt en charmerende udestue, der forlænger hjemmets opholdsrum og skaber ekstra plads. Badeværelset og det separate toilet giver en praktisk opdeling, der er ideel for en familie. Bryggerset er funktionelt med gode opbevaringsmuligheder og plads til vaskefaciliteter. Den lyse og hyggelige stue indbyder til afslapning og samvær, mens udestuen skaber en naturlig forlængelse af boligens opholdsrum og giver ekstra plads til at nyde årstiderne

Udearealer og nærområde:

Med kort afstand til Brøndby Skoven, der er populær til gåture og cykling, samt Brøndby Strand, er der masser af naturskønne områder lige i nærheden. Området tilbyder også skoler, daginstitutioner og flere lokale indkøbsmuligheder, hvilket gør det ideelt for familier.

Ejendommen sælges for Freja Ejendomme, statens ejendomsselskab.

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: Morten Thoregaard

Adresse: Oliversvej 20B, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 222V1054
Ejerudgift/md.: kr. 2.830

Dato: 07.11.2024





Adresse: Oliversvej 20B, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 222V1054
Ejerudgift/md.: kr. 2.830

Dato: 07.11.2024



Adresse: Oliversvej 20B, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 222V1054
Ejerudgift/md.: kr. 2.830

Dato: 07.11.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Brøndby
Matr.nr.:	4 fq Brøndbyøster By, Brøndbyøster
BFE-nr.:	2115597
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1966/1990

Arealer*

Grundareal udgør:	688 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	140 m ²
- heraf Udestue el. lign.	25 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	115 m ²
Andre bygninger:	11 m ²
- heraf Udhus	11 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Temalokalplan for hegn, belægning og beplantning - Plan nr. 504
Lokalplan 112
Lokalplan 502A (spillehaller)

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2019-2031
Mindre grønne områder ved Brøndby Nord . jf. bilag "kommuneplan 2019" side.
191-192
Støpevejskvarteret - jf. bilag "kommuneplan 2019" side. 106-107
Planstrategi - Brøndby i bevægelse
Kommunestrategi 2016, Brøndby i vækst - hvordan?
Planstrategi 2023

Servitutter jf. tingbogsattest:

Servitut 1 – Dok om benyttelsesindskrænkning mv. - 20.12.1940-9151-10
Servitut 2 – Dok om grundejerforening - Ejendomsselskabet turpinsvej 2 A/S (kan
være det stadig er grundejerforeningen) - 20.04.1948-1201-10
Servitut 3 – Dok om samtykke til udstykning af 4AV og 4AX, 4BL og
grundejerforeningen - 06.12.1964-15677-10
Servitut 4 – Lokalplan nr. 112 - 16.10.1987-10134-10
Servitut 5 – Dok ang. Bestemmelser ved ekspropriation vedr. fjernbanen
København-Korsør - 24.02.1989-1827-10
Servitut 6 – Dekl. Ve3d kollektiv varmforsyning, tilslutningspligt senest år 2001 mm. -
23.08.1993-7384-10 (Side. 179-180, 290-294, 299-302)
Servitut 7 – Deklaration BaneDanmark

Spildevandsplan:

Link til spildevandsplan for 2019:
<https://brondby.viewer.dkplan.niras.dk/plan/77#/17467>

Fjernvarme i området, forbud mod el varme.

Grundejerforening: Ja

Navn: Stolpevejens Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.161.000 kr.
Grundværdi:	2.389.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.528.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.911.200 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Alle hårde hvidevarer medfølger i handlen (hvis der er nogle), men sælger garanterer ikke for funktionaliteten.
Ovn: Gorenje
Emhætte: Husqvarna Regina

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Oliversvej 20B, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 222V1054
Ejerudgift/md.: kr. 2.830

Dato: 07.11.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Chubb
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Frejas ejendomme er alle forsikret under en fælles "paraplyforsikring". Forsikringen kan ikke overtages af køber, og køber skal derfor selv indhente forsikringstilbud. Den nuværende forsikring dækker: brand inklusive el-skade, bygningskasko, hus- og grundejeransvar, insekt og svamp, udvidet rørskade, stikledning, jordskade og restværdi.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.775 Forbrug: 21,32 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2015
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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.

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 fastsat.

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.

Jordforurening:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Vedr. Olie tank - allerede afblændet:

Køber gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede afblændet og nedgravet olietank på ejendommen.

Adresse: Oliversvej 20B, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 222V1054
Ejerudgift/md.: kr. 2.830

Dato: 07.11.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.897	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.095.000
Grundskyld	kr.	9.365	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.000
Renovation	kr.	4.837	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	20.450
Grundejerforening	kr.	75	I alt	kr.	3.124.450
Husforsikring anslået	kr.	6.000			
Rottebekæmpelse	kr.	137			
Snerydning & lign (Grundejerforening)	kr.	650	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

33.961

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/nettoydelelse 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: 155.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.265 md./ 207.185 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.943 md./ 167.312 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: 07.11.2024
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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsseite>



Adresse: Oliversvej 20B, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 222V1054
Ejerudgift/md.: kr. 2.830

Dato: 07.11.2024

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

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



Bolighandel med ro i maven

Vi sætter dine behov i centrum for en tryk & gennemsigtig bolighandel

Eksisteret siden 1985



REAL

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.