

REAL



Kirkebakken 27, 2605 Brøndby

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	121
Kontantpris	3.750.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.290	Grund m2	800
Byggear/ombygget	1959/1978	Energimærke	D

Sagsnr. **223V8347**

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: Kirkebakken 27, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 223V8347
Ejerudgift/md.: kr. 3.290

Dato: 22.08.2025



Beskrivelse:

BRØNDBYVESTER NÆR LANDSBYEN

Her har du fundet en prisbillig 1-plans villa på 121 m² opført i 1959 og til- og ombygget i 1978. - Huset indeholder 4 værelser incl. stuen. 2 værelser er pt. sammenlagt til et stort værelse, men kan nemt reetableres som 2 værelser. Taget på det oprindelige hus er udskiftet med Decra i 1995. Termovinduerne er velholdte og fra 1993. Til huset hører endvidere en muret garage med EL-port, en indbygget carport samt en skøn have med gammel beplantning. - Her bor du endvidere nær offentlig transport (Lerbane ultimo 2025), lokalt supermarked, skole og daginstitutioner, Brøndby Stadion, Brøndby Hallen og den skønne sandstrand ved Køge Bugt Strandpark er kun få minutter væk i bil.

Indretning:

Meget rummelig entré med klinkegulv og garderobe. Fra entreen er der adgang til husets velholdte køkken, hvorfra der er adgang til en skøn, stor og meget højloftet (frit til kip) opholdsstue. Køkken og stue er kun adskilt med en let væg, som er nem at bortskaffe, hvis man ønsker et åbent køkken. Fra stuen er der udgang til haven samt en vestvendt havestue. Huset byder endvidere på et soveværelse, 2 børneværelser (pt. sammenlagte), badeværelse med brusebad, gæstetoilet samt et rummeligt brygges med naturgasfyr. - Huset har tillige et anvendeligt loftrum.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Paul Hallberg

Adresse: Kirkebakken 27, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 223V8347
Ejerudgift/md.: kr. 3.290

Dato: 22.08.2025



Badeværelse



Spisestue



Soveværelse



Stue



Bryggers



Terrasse

Adresse: Kirkebakken 27, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 223V8347
Ejerudgift/md.: kr. 3.290

Dato: 22.08.2025



Terrasse



Set fra vejen



Udendørs



Terrasse



Set fra haven



Terrasse

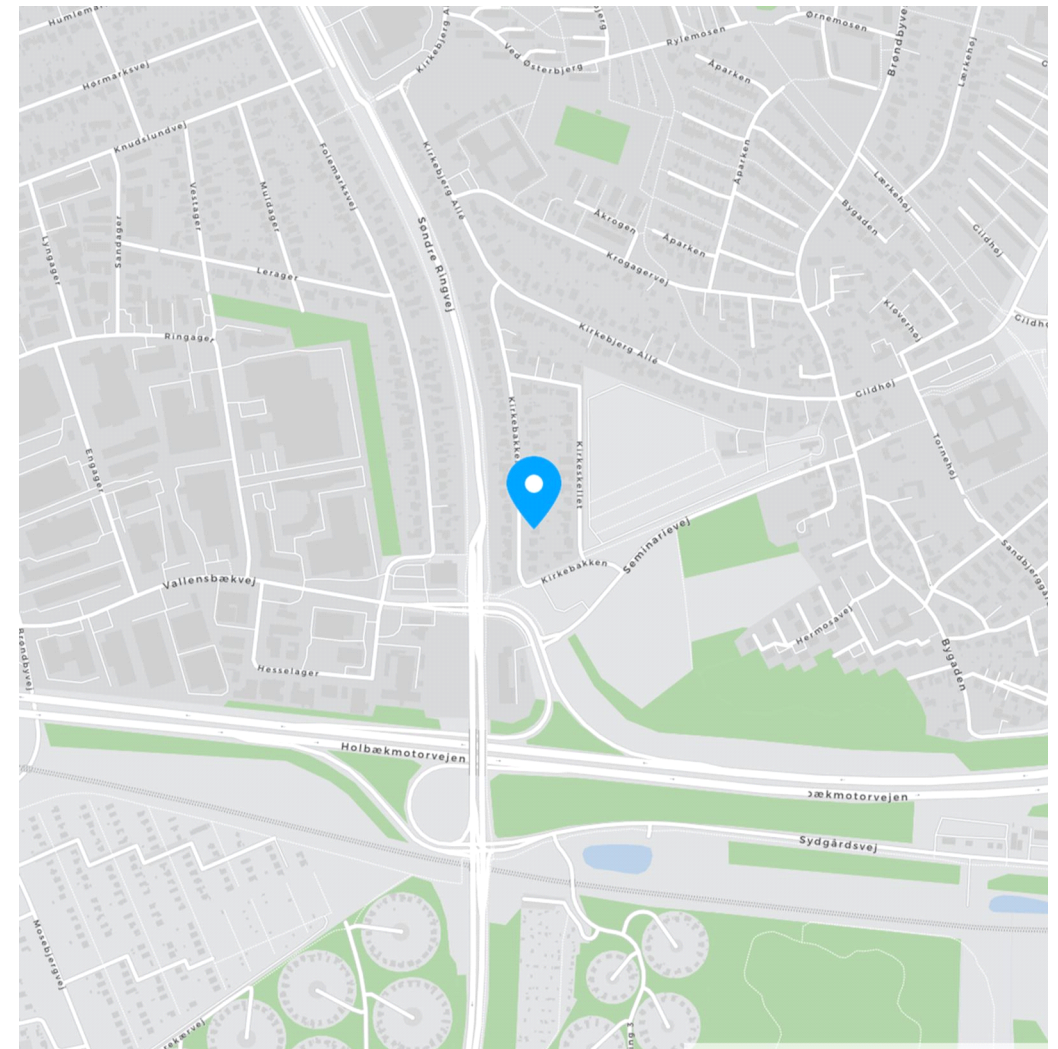
Adresse: Kirkebakken 27, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 223V8347
Ejerudgift/md.: kr. 3.290

Dato: 22.08.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Kirkebakken 27, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 223V8347
Ejerudgift/md.: kr. 3.290

Dato: 22.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Brøndby
Matr.nr.: 24 bx Brøndbyvester By, Brøndbyvester
BFE-nr.: 2113419
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1959/1978

Arealer*

Grundareal: 800 m²
Boligareal i alt: 121 m²
Øvrige arealer:
Garage: 20 m²
Carport: 19 m²
Udhus: 8 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.404.000 kr.
Grundværdi: 3.169.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.723.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 2.535.200 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 12.06.1957 vedr. grundejerforening (ændring jfr. lokalplan 223)
Nr. 2 lyst d. 02.07.2004 Lokalplan nr. 223
Nr. 3 lyst d. 08.12.2005 Tillæg til lokalplan 223

Lokalplan:

223 - Kirkebjerg Allé
504 - Temalokalplan for hegning, belægning og beplantning
502A - Spillehaller

Kommuneplan:

Kommuneplan 2019

Kommuneplanramme:

Krogagervejskvarteret

Spildevandsplan:

Kloakopland - Vesterled

Nr. 1 lyst d. 12.06.1957 lbnr. 4588-10 Tillægstekst dok vedr. grundejerforening
(ændring jfr. lokalplan 223) Filnavn: 10_Q_78
Nr. 2 lyst d. 02.07.2004 lbnr. 10618-10 Tillægstekst Lokalplan nr. 223 Filnavn:
10_AI_422
Nr. 3 lyst d. 08.12.2005 lbnr. 19566-10 Tillægstekst Tillæg til lokalplan 223 lyst d.
2.7.2004 Filnavn: 10_AI_422

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte (Silverline - udtræksemhætte 2015), Keramisk komfur (Gram 2015), Køleskab (Blomberg 2015), Fryseskab (Scan Domestic), Mikroovn (Panasonic ca. 2021), Opvaskemaskine (Siemens 2004), Vaskemaskine (Siemens ca. 2016), Tørretumbler, (Siemens 2016)

OBS: Silverline PE140-60 Hvid E – Udtræksemhætte virker ikke

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kirkebakken 27, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 223V8347
Ejerudgift/md.: kr. 3.290

Dato: 22.08.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.000 Forbrug: 20.610,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

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.

Olietank

Der gøres opmærksom på at der er en afblændet olietank på ejendommen.

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.

Spildevandsplan

Brøndby Kommune har vedtaget ny spildevandsplan, der bl.a. omhandler separatkloakering i områder, der pt. er fælleskloakeret.

Brøndby Kommune har besluttet, at alle områder, der nu er fælleskloakeret, skal på sigt separatkloakeres.

Kommunen forventer ikke at give påbud om kloakering til den enkelte grundejere før efter 2030 jf. spildevandsplan

<https://brondby.viewer.dkplan.niras.dk/plan/77#/18258>

<<https://brondby.viewer.dkplan.niras.dk/plan/77>>

Vedr. udestue

Der gøres opmærksom på, at udestuen jf. tilstandsrapporten er lavet om til en fritliggende overdækning og at denne tidligere var en udestue, som ikke var godkendt.



Adresse: Kirkebakken 27, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 223V8347
Ejerudgift/md.: kr. 3.290

Dato: 22.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.888	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.750.000
Grundskyld	kr.	12.422	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.659
Husforsikring	kr.	7.645	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.350
Rottebekæmpelse	kr.	226	I alt	kr.	3.783.009
Renovation 2025	kr.	5.052	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.		
Grundejerforeningen	kr.	250			
Ejerudgift i alt 1 år		39.484			

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.267 md./ 243.209 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.429 md./ 197.147 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: 19.08.2025
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: Kirkebakken 27, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 223V8347
Ejerudgift/md.: kr. 3.290

Dato: 22.08.2025

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/2% Obligationslån	Obligationslån	1.234.000	1.234.000	1.111.214	DKK	2	34.039	21,75	3,71			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Bakkegaard Vest G/F Jørgen Hindberg Kasserer

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

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.