



**REAL**

## Kirkebjerg Parkvej 10D, st. tv, 2605 Brøndby

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>85</b>
Kontant	<b>3.195.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>3.835</b>		
Byggeår	<b>2023</b>	Energimærke	<b>A2015</b>

Sagsnr. **223L8515**

**RealMæglerne Hallberg A/S**

Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup / Tlf. +45 43430304 / [www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig](http://www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig)

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kirkebjerg Parkvej 10D, st. tv, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 223L8515  
Ejerudgift/md.: kr. 3.835

Dato: 10.04.2026



### Indflytningsklar 3-værelse fra 2023 med privat terrasse og mulighed for p-plads

Velkommen til Kirkebjerg Parkvej 10D, st. tv. – en moderne og lys lejlighed opført i 2023, hvor alt står knivskarpt og indflytningsklart. Her får du en skøn bolig med funktionel planløsning, stilrene materialer og direkte adgang til din helt egen private terrasse.

Lejligheden byder på en indbydende entré, et lækker badeværelse med separat bruseniche samt vaskesøjle, to gode værelser og et stort, åbent køkken-alrum i forbindelse med stuen. Her strømmer lyset ind gennem de store vinduespartier, og du får en naturlig overgang til terrassen, der bliver en oplagt forlængelse af boligen i sommermånederne.

Køkkenet er udført i moderne stil med integrerede hårde hvidevarer og masser af arbejdsplads – perfekt til både hverdag og gæster. De to værelser giver plads til både soveværelse, børneværelse eller hjemmekontor, og den veldisponerede planløsning gør det nemt at indrette sig.

Ejendommen er en del af et nyere byggeri, hvor du får alle fordelene ved en helt ny bolig – minimal vedligeholdelse, moderne løsninger og et sundt indeklima. Til lejligheden hører desuden mulighed for at tilkøbe egen parkeringsplads, så du slipper for at lede efter parkering i hverdagen.

Beliggenheden i Kirkebjerg giver dig kort afstand til indkøb, skole, grønne områder og offentlig transport, samtidig med at du har hurtig adgang til både motorvej og Københavns centrum.

### 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.

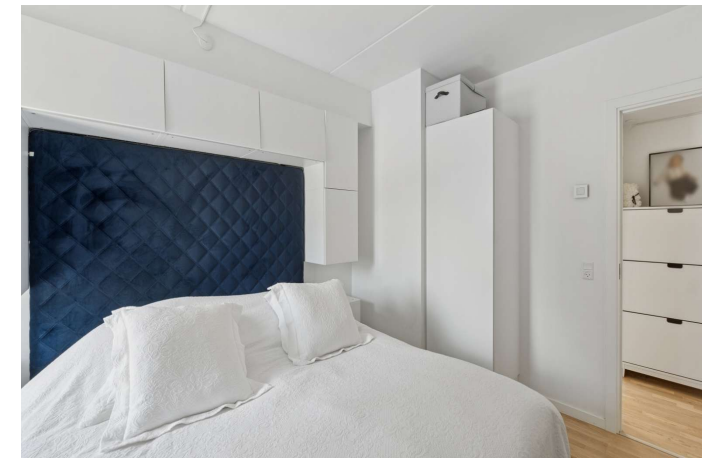
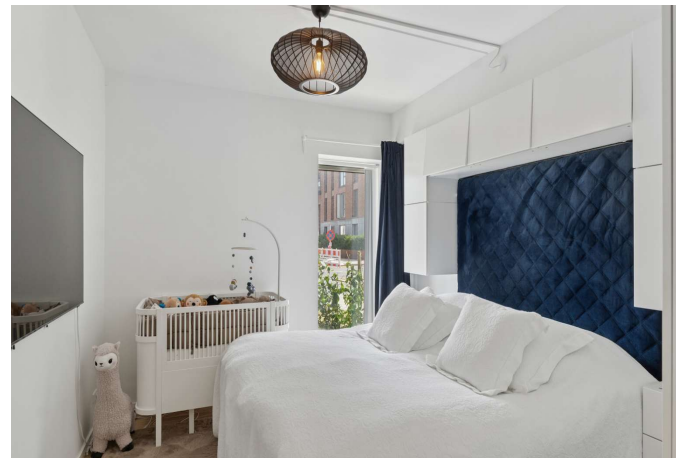
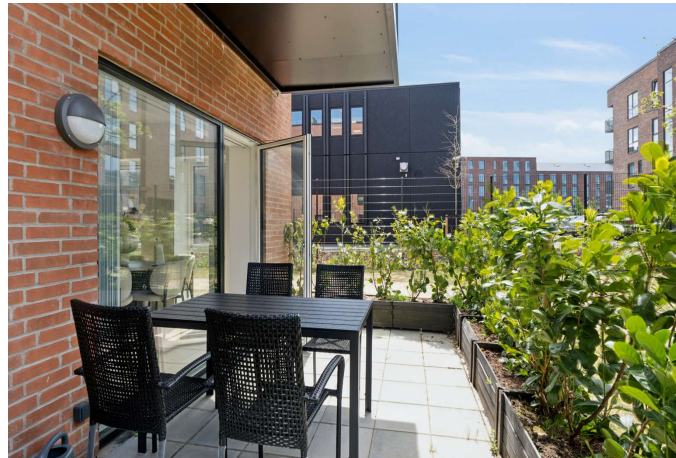
Ansvarlig ejendomsmægler: Lars Ringsted



Adresse: Kirkebjerg Parkvej 10D, st. tv, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 223L8515  
Ejerudgift/md.: kr. 3.835

Dato: 10.04.2026

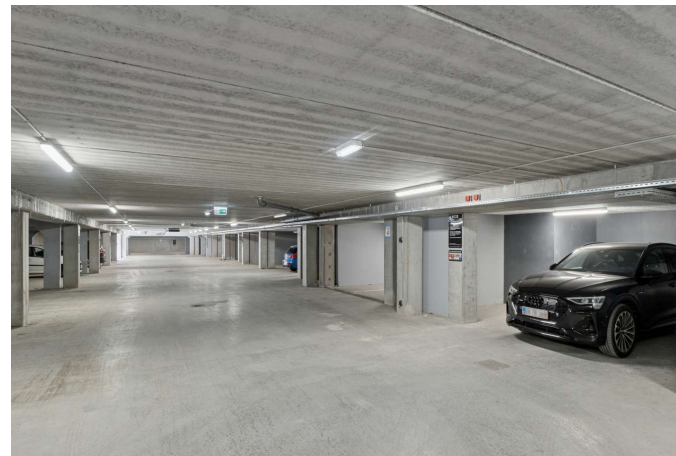




Adresse: Kirkebjerg Parkvej 10D, st. tv, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 223L8515  
Ejerudgift/md.: kr. 3.835

Dato: 10.04.2026





Adresse: Kirkebjerg Parkvej 10D, st. tv, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 223L8515  
Ejerudgift/md.: kr. 3.835

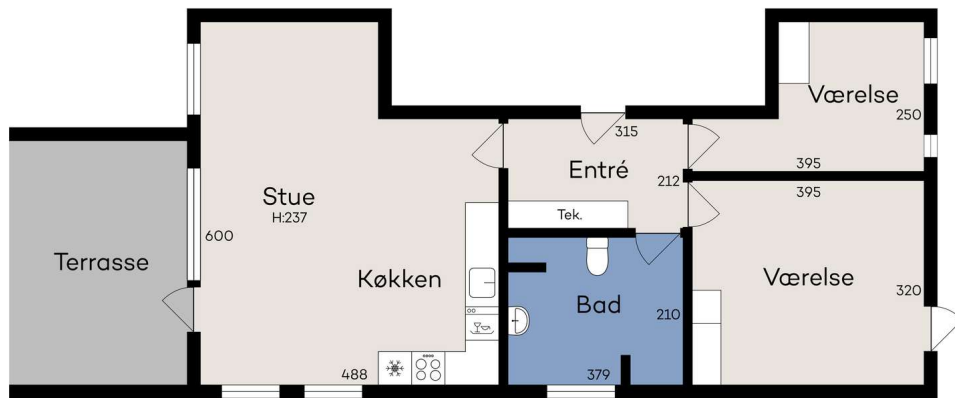
Dato: 10.04.2026



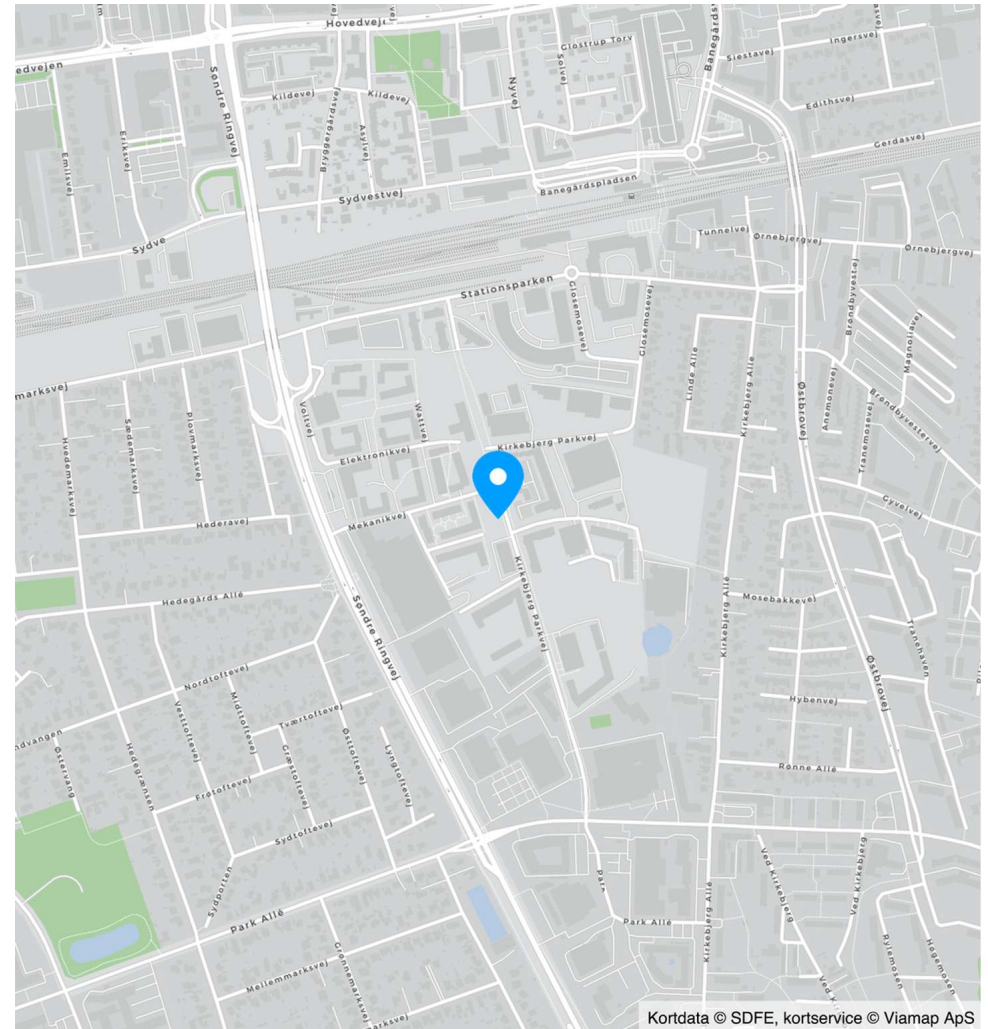
Adresse: Kirkebjerg Parkvej 10D, st. tv, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 223L8515  
Ejerudgift/md.: kr. 3.835

Dato: 10.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Kirkebjerg Parkvej 10D, st. tv, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 223L8515  
Ejerudgift/md.: kr. 3.835

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Brøndby
Kommune:	Brøndby
Matr.nr.:	22aq Brøndbyvester By, Brøndbyvester
BFE-nr.:	100663172
Ejerl. Nr.:	33
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2023

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	76 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	76 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	85 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	3.250.000
Grundværdi:	1.495.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.600.000
Grundlag for grundskyld:	1.196.000

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 15.09.2023 - 1. Navn, hjemsted og værneting
- Nr. 3: 29.09.2023 - Vedtægter for Parkeringslauget Kirkebjerg Oase 10
- Nr. 4: 24.07.2024 - Vilkår for § 8-tilladelse

**Planer**

Kommuneplan 2B.402 - Kirkebjerg etageboliger øst  
Lokalplan 237 - Lokalplan for Kirkebjerg Terrassen  
Lokalplan 502A - Spillehaller (Tema lokalplan)

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Kirkebjerg Parkvej 10D, st. tv, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 223L8515  
Ejerudgift/md.: kr. 3.835

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 3.600 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 3.600 p.a.  
Vand betales a/c med kr. 6.000 p.a.

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.  
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmæg-

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2015



Adresse: Kirkebjerg Parkvej 10D, st. tv, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 223L8515  
Ejerudgift/md.: kr. 3.835

Dato: 10.04.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.260	Kontantpris	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	5.860	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	300	Ejerskifte gebyr til ejerforeningen	kr.	1.975
Fællesudgifter	kr.	26.602	I alt	kr.	3.218.025

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgi-vere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 46.022

**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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.495 md. / 209.945 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.190 md. / 170.284 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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.

AL Sydbank



Adresse: Kirkebjerg Parkvej 10D, st. tv, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 223L8515  
Ejerudgift/md.: kr. 3.835

Dato: 10.04.2026

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:

**Ejerforening**

Navn: Kirkebjerg Oase Ejerforening  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 20.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal**

Admin: /  
Tinglyst: 76 / 3809  
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Brugsret**

Depotrum

**Fællesfaciliteter**

Fælles tagterasse, cykelparkering i kælder

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Om anslået offentlig vurdering og beskatning  
Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået ud fra reference ejendommens foreløbige vurderinger. Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år. Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige

fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

**Forurening V1 og V2 forurening**

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurennet på både vidensniveau 1 og vidensniveau 2.  
En grund kan kortlægges som måske forenet, V1, hvis der er kendskab til aktiviteter, der kan have forårsaget forurening, og som derfor gives mistanke for forurening. Tilsvarende betyder en forurening på vidensniveau 2, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurennet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

**Byggesag**

Køber er gjort bekendt med, at der på ejendommen er registreret byggesager.

**Husdyr**

Beboeres husdyr skal forinden anskaffelse eller indflytning godkendes af bestyrelsen. Der er desuden stillet forslag til ændring af husorden til ekstraordinær generalforsamling d. 27.10.2025, som kan medføre at man ikke længere må have husdyr.

**Udlejning**

Medlemmet har ret til at udleje sin ejerlejlighed uden Ejerforeningens samtykke. Medlemmet skal dog oplyse egen kontaktoplysning til bestyrelsen og administrator.

**REAL**

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.

*Announce*



**Tak for 10lliden, Glostrup!**  
MEST sælgende ejendomsmægler i Glostrup - for 10. år i træk\*

\*JF. BOLIGSIDEN.DK - FIND MÆGLER I GLOSTRUP BY UDEN PROJEKTSALG

### 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.