



REAL

Kirkeskellet 28, 2605 Brøndby

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	119
Kontantpris	4.475.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.698	Grund m2	806
Byggear	1967	Energimærke	C

Sagsnr. **223V8092**

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: Kirkeskellet 28, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 4.475.000

Sagsnr.: 223V8092
Ejerudgift/md.: kr. 3.698

Dato: 26.01.2026



Beskrivelse:

Med udsigt til kirkegårdshaven og meget tæt på Brøndbyvester Landsby, finder du denne velholdte 1-plans villa på 119 m² og en tilhørende skøn og stor havestue på hele 37 m². - Her bor du tæt på indkøb, skole, Letbanen og Brøndby Stadion. - Køge Bugt Strandpark nås efter få minutters kørsel.

Indretning:

Fra den nydelige forhave, hvor du også finder en muret garage på 27 m², er der adgang til husets entre med åben forbindelse til et meget flot, stort og elegant spisekøkken / alrum. Herfra er der adgang til en skøn og meget lys opholdsstue. Fra stuen er der udgang til den store havestue, med udsyn til den solrige og vestvendte have. Herudover finder du et pænt badeværelse med bruseniche, et stort soveværelse, 3 børneværelser samt et bryggers med naturgasfyr.

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: Paul Hallberg

Adresse: Kirkeskellet 28, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 4.475.000

Sagsnr.: 223V8092
Ejerudgift/md.: kr. 3.698

Dato: 26.01.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken

Adresse: Kirkeskellet 28, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 4.475.000

Sagsnr.: 223V8092
Ejerudgift/md.: kr. 3.698

Dato: 26.01.2026



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Spisestue

Dato: 26.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Kirkeskellet 28, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 4.475.000

Sagsnr.: 223V8092
Ejerudgift/md.: kr. 3.698

Dato: 26.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Brøndby
Matr.nr.: 24 CÆ Brøndbyvester By, Brøndbyvester
BFE-nr.: 2113448
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1967

Arealer*

Grundareal: 806 m²
Boligareal i alt: 119 m²
Øvrige arealer:
Udestue: 37 m²
Garage: 27 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 2.963.000 kr.
Grundværdi: 2.406.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.370.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 2.704.800 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter jf. tingbogsattest:

Nr. 1 lyst d. 12.06.1957 - dok 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 lyst d. 2.7.2004

Lokalplaner:

Plan - Temalokalplan for hegning, belægning og beplantning
Plan - Lokalplan 223, Kirkebjerg Allé
Plan - Spillehaller (Tema lokalplan)

Kommuneplaner:

Plan - Kommuneplan 2019

Kommuneplanrammer:

Plan - Kroagagervejskvarteret

Kommuneplanstrategi:

Plan - Planstrategi - Brøndby i bevægelse
Plan - Kommuneplanstrategi 2016, Brøndby i vækst - hvordan?

Spildevandsplaner:

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

Adresse: Kirkeskellet 28, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 4.475.000

Sagsnr.: 223V8092
Ejerudgift/md.: kr. 3.698

Dato: 26.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.300 Forbrug: 1.110,90 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: .

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

I Energimærket er det oplyst at der anvendes kr. 12.300 til Naturgas og kr. 1.300 elektricitet til opvarmning.

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 brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Jordforurening

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

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



Adresse: Kirkeskellet 28, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 4.475.000

Sagsnr.: 223V8092
Ejerudgift/md.: kr. 3.698

Dato: 26.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.089	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.475.000
Grundskyld	kr.	13.254	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Husforsikring	kr.	13.072	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.750
Renovation	kr.	5.475	I alt	kr.	4.511.398
Grundejerforening	kr.	250	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	235			
Ejerudgift i alt 1 år		44.375			

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.981 md./ 287.778 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.565 md./ 234.780 år v/24,50%
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: 21.01.2026
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: 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: Kirkeskellet 28, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 4.475.000

Sagsnr.: 223V8092
Ejerudgift/md.: kr. 3.698

Dato: 26.01.2026

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:

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/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.692.908	2.771.154	2.725.903	DKK	2,2	150.636	29,00	3,34			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: G/F Bakkegård Vest Kasserer Jørgen Hindberg

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Ovn, mrk AEG

Kogeplade, mrk: Siemens

Emhætte, mrk: Siemens

Køle- / fryseskab, mrk: Siemens

Opvaskemaskine, mrk: Siemens

Isterning/koldt vand funktionen i køle- / fryseskabet virker ikke.

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.