



REAL

Kirkebjerg Allé 122, 2605 Brøndby

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	132
Kontantpris	4.645.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.022	Grund m2	774
Byggear	1956	Energimærke	D

Sagsnr. **223V8296**

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: Kirkebjerg Allé 122, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 4.645.000

Sagsnr.: 223V8296
Ejerudgift/md.: kr. 3.022

Dato: 12.09.2025



Beskrivelse:

Her har du fundet frem til en særdeles nydelig og charmerende muremestervilla i røde musten og med et nyere tegltag fra 2008. Villaen er opført i 1956 i røde mursten og er efterfølgende tilbygget med en skøn og meget lys opholdsstue. Huset byder bl.a. på 2 badeværelser og 5 soveværelser. - Her bor du meget tæt på skole, herunder også privatskole, daginstitutioner, indkøb i Kirkebjerg indkøbscenter og Kirkebjerg Torv. Den nye letbane bliver en realitet senere i 2025 og vil tage dig til Glostrup og Vallensbæk stationer på få minutter. Letbanen får endestationer i Lundtofte og Ishøj. - Her bor du ligeledes i bekvem afstand til Køge Bugt Strandpark, Brøndbyskoven og det rekreative område omkring Vestvolden.

Indretning:

Stueplan: Fra indgangspartiet, som bl.a. byder på en lille og solrig hygge-krog, er der adgang til husets entré med trappe til henholdsvis 1. sal og kælderen. I entreén er der adgang til et nydeligt badeværelse med glasbrusenice, gulvvarme og håndklædetørrer. Et pænt og åbent køkken / alrum fører dig videre til huset helt unikke opholdsstue med et hav af lys fra de store vinduespartier. Herudover byder stueplanen på et soveværelse eller evt. TV-stue.

1.sal: Repos samt 3 børneværelse, det ene med indbygget skabsvæg samt et soveværelse.

I kælderen: Trapperum, Badeværelse med glasbrusenice, 2 gode disponiblerum / gæsteværelser mm. samt et vaskerum / bryggers.

Den dejlige have byder på drivhus / orangeri, flere terrasser, hvorfra solen kan nydes hele dagen samt en carport.

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: Kirkebjerg Allé 122, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 4.645.000

Sagsnr.: 223V8296
Ejerudgift/md.: kr. 3.022

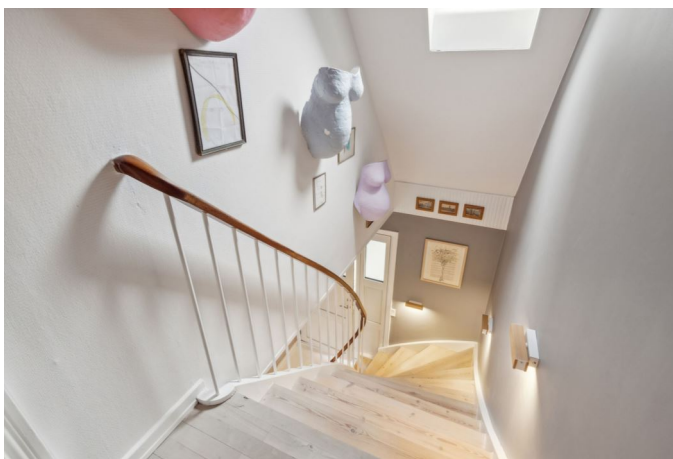
Dato: 12.09.2025



Adresse: Kirkebjerg Allé 122, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 4.645.000

Sagsnr.: 223V8296
Ejerudgift/md.: kr. 3.022

Dato: 12.09.2025



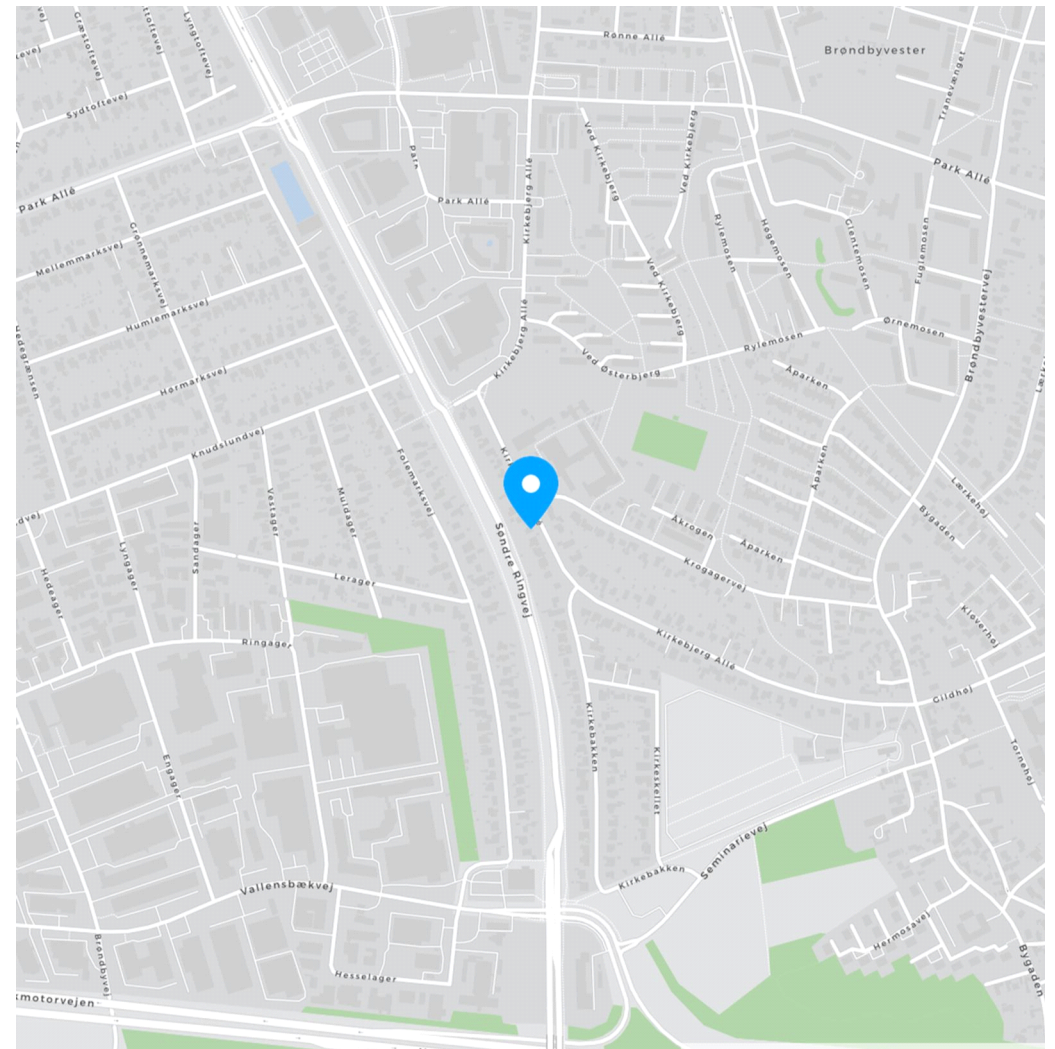
Adresse: Kirkebjerg Allé 122, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 4.645.000

Sagsnr.: 223V8296
Ejerudgift/md.: kr. 3.022

Dato: 12.09.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Kirkebjerg Allé 122, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 4.645.000

Sagsnr.: 223V8296
Ejerudgift/md.: kr. 3.022

Dato: 12.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Brøndby
Matr.nr.: 23 cl Brøndbyvester By, Brøndbyvester
BFE-nr.: 2112935
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1956

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.912.000 kr.
Grundværdi: 2.478.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.129.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.982.400 kr.

Arealer*

Grundareal: 774 m²
Boligareal i alt: 132 m²
- heraf udnyttet tagetage: 47 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 85 m²
Carport: 23 m²
Udhus: 7 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 03.06.2019 - Servitut med lovbestemt prioritet
Nr. 2 lyst d. 06.05.2021 - Servitut med lovbestemt prioritet
Nr. 3 lyst d. 03.06.1952 - Dok om grundejerforening, hegn, have, fællesanlæg mv
Nr. 4 lyst d. 24.05.1963 - Dok om byggelinier mv
Nr. 5 lyst d. 02.09.1971 - Dok om adgangsbegrænsning mv
Nr. 6 lyst d. 23.08.1993 - Dekl ved kollektiv varmforsyning, tilslutningspligt senest år
2001 mm
Nr. 7 lyst d. 02.07.2004 - Lokalplan nr. 223
Nr. 8 lyst d. 08.12.2005 - Tillæg til lokalplan 223 lyst d. 2.7.2004

Lokalplan:

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

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2019

Kommuneplanramme:

Plan - Krogagervejsskvarteret

Kommuneplanstrategi:

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

Spildevandsplan:

Kloakopland - Vesterled

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.



Adresse: Kirkebjerg Allé 122, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 4.645.000

Sagsnr.: 223V8296
Ejerudgift/md.: kr. 3.022

Dato: 12.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Aros Forsikring
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 varmekonsum:

Udgift kr.: 19.600 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det bemærkes, at sælgers årsforbrug pt. ikke kan oplyses, hvorfor de stipulerede beløb er anslået ud fra energimærket.

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.



Adresse: Kirkebjerg Allé 122, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 4.645.000

Sagsnr.: 223V8296
Ejerudgift/md.: kr. 3.022

Dato: 12.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.961	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.645.000
Grundskyld	kr.	9.714	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.080
Husforsikring	kr.	4.999	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	29.750
Renovation	kr.	5.052	I alt	kr.	4.683.830
Skorstensfejning	kr.	348	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	186			

Ejerudgift i alt 1 år 36.260

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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.571 md./ 294.852 år Netto **ekskl.** ejerudgift 20.116 md./ 241.389 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: 11.09.2025
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: Kirkebjerg Allé 122, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 4.645.000

Sagsnr.: 223V8296
Ejerudgift/md.: kr. 3.022

Dato: 12.09.2025

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	393.221	393.221	392.508	DKK	1	75.726	6,00	3,31			Nej	
Totalkredit/2,9% Obligationslån	Obligationslån	47.951	47.951	50.885	DKK	2,91	49.240	1,25	1,16			Nej	
Totalkredit/2,9% Obligationslån	Obligationslån	25.244	25.244	27.303	DKK	2,91	25.470	0,50	2,64			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Ovn, mrk: Gorenje
Kogeplade, mrk: Gorenje
Emhætte, mrk: Gorenje
Mikroovn, mrk: Gorenje
Køleskab, mrk: Siemens
Fryser, mrk: Gram
Opvaskemaskine, mrk: Hotpot Ariston
Vaskemaskine, mrk: Whirlpool

Fejl og mangler ved ovenstående:

- Gammel fryser, svær at lukke
- Køleskab mangler hylde i dør

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.

Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003, skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber indhenter skorstensfejererklæring.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.



Adresse: Kirkebjerg Allé 122, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 4.645.000

Sagsnr.: 223V8296
Ejerudgift/md.: kr. 3.022

Dato: 12.09.2025

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 seperatkloakeres. 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>>

Ekspropriation

Der gøres opmærksom på servitut 1 og 2 vedr. ekspropriation. Sælger oplyser, at der er taget ca. 50 m3 af grunden og at dette endnu ikke er registreret på BBR eller andre offentlige registre. Der afventes pt. at en landmåler fra ekspropriations kommissionen sørger for registrering af dette.

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.