



**REAL**

## Krogagervej 43, 2605 Brøndby

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>200</b>
Kontant	<b>6.349.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>4.308</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.004</b>
Byggeår/ombygget	<b>1952/1976</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **223V8545**

**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: Krogagervej 43, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 6.349.000

Sagsnr.: 223V8545  
Ejerudgift/md.: kr. 4.308

Dato: 08.05.2026



### BRØNDBYVESTER - STOR VILLA

Her har du fundet en stor villa med et bolig areal på 200 m<sup>2</sup>. Villaen er særdeles velegnet til den store familie eller 2 generationer og evt. til opdeling i 2 boliger eller udlejning af et værelse eller 2.

Huset er beliggende på en villavej ved Brøndbyvester Skole og nær Brøndbyvester Landsby, Brøndby Stadion og Køge Bugt Strandpark, er kun få minutter væk i bil.

#### Indretning:

Stueplan: Entré med adgang til et gæstetoilet, et rummeligt værelse og en stor og meget lys opholdsstue. Et stort køkken / alrum med udgang til en vestvendt terrasse samt en af 2 nedgange til kælderen. Fra køkkenet er der endvidere adgang til den "nye" afdeling med et badeværelse et stort og et mindre værelse og trappe til henholdsvis 1. sal. og kælderen.

1 sal: Et stort værelse, som forholdsvis nemt kan opdeles i 2 værelser. Herudover fines et mindre badeværelse med brusebad.

I kælderen på 160 m<sup>2</sup>: Højloftet og meget anvendelig til mange formål. Fra trapperummet er der adgang til bl.a. et badeværelse, 6 disponible rum samt en gilstue.

Herudover finder du på denne 1.004 m<sup>2</sup> store grund, en carport på 39 m<sup>2</sup>.

En fantastisk spændende og meget velplejet ejendom, med muligheder som kun få villaer kan tilbyde.

#### 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: Krogagervej 43, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 6.349.000

Sagsnr.: 223V8545  
Ejerudgift/md.: kr. 4.308

Dato: 08.05.2026





Adresse: Krogagervej 43, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 6.349.000

Sagsnr.: 223V8545  
Ejerudgift/md.: kr. 4.308

Dato: 08.05.2026



Adresse: Krogagervej 43, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 6.349.000

Sagsnr.: 223V8545  
Ejerudgift/md.: kr. 4.308

Dato: 08.05.2026

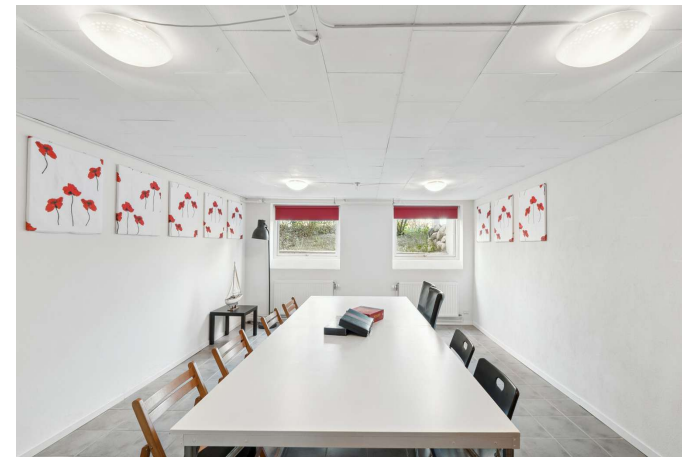




Adresse: Krogagervej 43, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 6.349.000

Sagsnr.: 223V8545  
Ejerudgift/md.: kr. 4.308

Dato: 08.05.2026





Adresse: Krogagervej 43, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 6.349.000

Sagsnr.: 223V8545  
Ejerudgift/md.: kr. 4.308

Dato: 08.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Brøndby  
Matr.nr.: 23cv Brøndbyvester By, Brøndbyvester  
BFE-nr.: 2112945  
Zonestatus: Byzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1952/1976

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 6.140.000  
Grundværdi: 2.792.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.912.000  
Grundlag for grundskyld: 2.233.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.004 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 200 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 160 m<sup>2</sup>  
Carport: 39 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 13.12.1948 - Dok om grundejerforening, hegn, have, fællesanlæg mv 10\_AO\_670
- Nr. 2: 23.08.1993 - Dekl ved kollektiv varmforsyning, tilslutningspligt senest år 2001 mm
- Nr. 3: 02.07.2004 - Lokalplan nr. 223
- Nr. 4: 08.12.2005 - Tillæg til lokalplan 223 lyst d. 2.7.2004

**Planer**

Kommuneplan 2019  
Kommuneplan 2B.203 - Krogagervejskvarteret  
Lokalplan 223 - Lokalplan 223, Kirkebjerg Allé  
Lokalplan 502A - Spillehaller (Tema lokalplan)  
Lokalplan 504 - Temalokalplan for hegning, belægning og beplantning

**Kommuneplanstrategi:**

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

Tilbehør:

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

Emhætte (Gaggenau)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Krogagervej 43, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 6.349.000

Sagsnr.: 223V8545  
Ejerudgift/md.: kr. 4.308

Dato: 08.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 30.400 Forbrug: 45.320 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Krogagervej 43, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 6.349.000

Sagsnr.: 223V8545  
Ejerudgift/md.: kr. 4.308

Dato: 08.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	25.051	Kontantpris	kr.	6.349.000
Grundskyld	kr.	10.945	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.950
Rottebekæmpelse	kr.	248	Ejerskifte gebyr til grundejerforeningen anslået, anslået	kr.	1.000
Husforsikring anslået	kr.	7.000	I alt	kr.	6.389.950
Renovation	kr.	5.475			
Grundejerforeningen anslået	kr.	1.000	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 rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Målerleje og serviceabn., fjernvarme	kr.	1.980			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	51.699			

#### 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: 320.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 34.783 md. / 417.391 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 28.216 md. / 338.589 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Krogagervej 43, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 6.349.000

Sagsnr.: 223V8545  
Ejerudgift/md.: kr. 4.308

Dato: 08.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 1.000.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 1.100.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom:  
Ja, idet

**Områdeklassificeret - byzone**

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.

**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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]  
Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

**Drikkevandsinteresser**

Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser og (i følsomt indvindingsområde) jf. ejendomsdatarapport.

**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>

**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.

*Annonce*



# 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.