

# Krogagervej 43, 2605 Brøndby

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Villa** | Bolig m$^2$ | **200** |
| Kontant | **6.185.000** | Værelser | **5** |
| Ejerudgift | **3.979** | Grund m$^2$ | **1.004** |
| Byggeår/ombygget | **1952/1976** | Energimærke | **D** |

Sagsnr. **223V8545**

**RealMæglerne** Hallberg A/S
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup / Tlf. +45 43430304 / www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

**RealMæglerne** Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
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. 6.185.000

Sagsnr.: 223V8545
Ejerudgift/md.: kr. 3.979

Dato: 13.11.2026



**BRØNDBYVESTER - STOR VILLA**

**Her har du fundet en stor villa med et bolig areal på 200 m². 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 m²: Højloftet og meget anvendelig til mange formål. Fra trapperummet er der adgang til 6 disponible rum samt en stor og flisebelagt gildestue.**

**Herudover finder du på denne 1.004 m² store grund, en carport på 39 m².**

**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


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Krogagervej 43, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 6.185.000

Sagsnr.: 223V8545
Ejerudgift/md.: kr. 3.979

Dato: 13.11.2026



Værelse



Værelse







Køkken



Entré


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

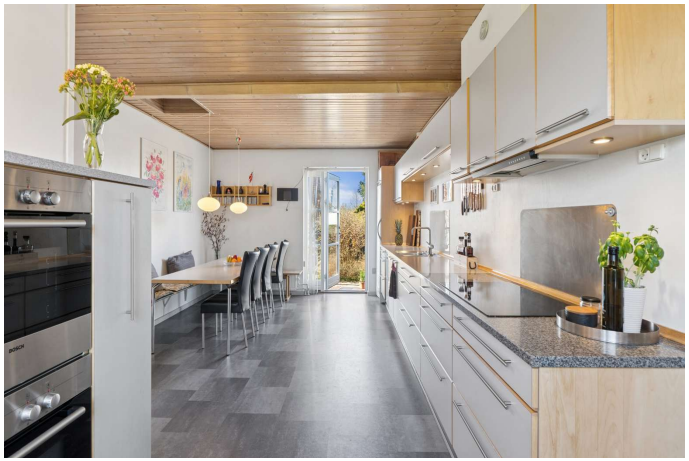
Adresse: Krogagervej 43, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 6.185.000

Sagsnr.: 223V8545
Ejerudgift/md.: kr. 3.979

Dato: 13.11.2026







Værelse









**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Krogagervej 43, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 6.185.000

Sagsnr.: 223V8545
Ejerudgift/md.: kr. 3.979

Dato: 13.11.2026









**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

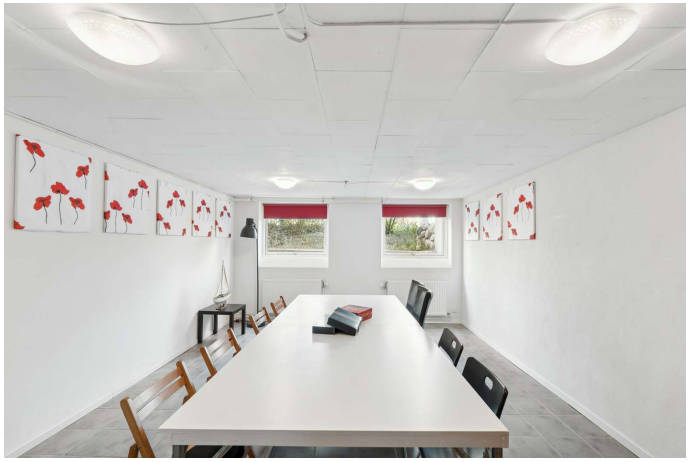
**RealMæglerne** Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Krogagervej 43, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 6.185.000

Sagsnr.: 223V8545
Ejerudgift/md.: kr. 3.979

Dato: 13.11.2026






**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Krogagervej 43, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 6.185.000

Sagsnr.: 223V8545
Ejerudgift/md.: kr. 3.979

Dato: 13.11.2026







Ejendommen




Ejendommen



Område



Ejendommen


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Krogagervej 43, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 6.185.000

Sagsnr.: 223V8545
Ejerudgift/md.: kr. 3.979

Dato: 13.11.2026

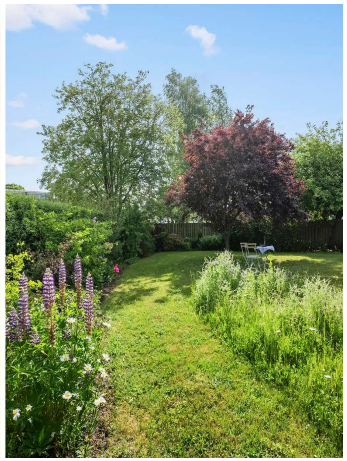


Ejendommen



Område





Ejendommen


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

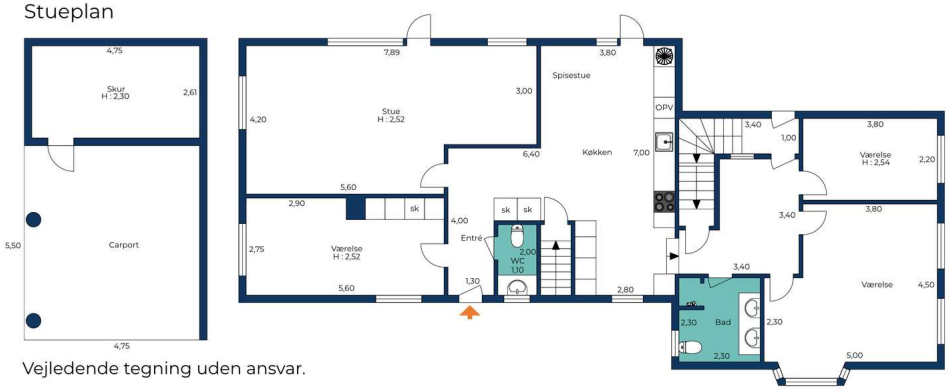
**RealMæglerne** Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Krogagervej 43, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 6.185.000

Sagsnr.: 223V8545
Ejerudgift/md.: kr. 3.979

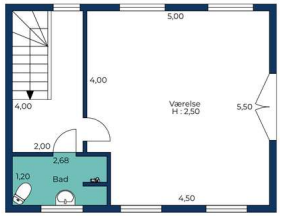
Dato: 13.11.2026

Stueplan




Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal




Vejledende tegning uden ansvar.



**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

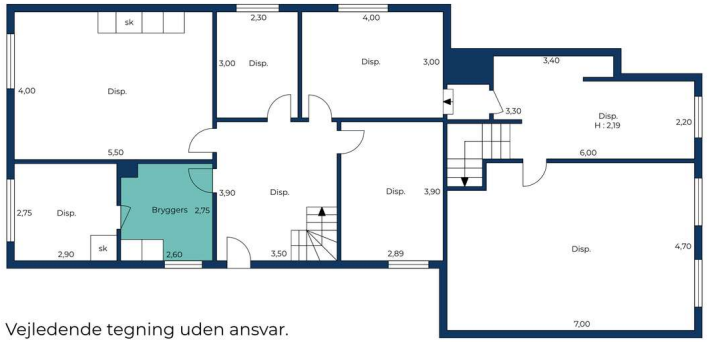
**RealMæglerne** Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Krogagervej 43, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 6.185.000

Sagsnr.: 223V8545
Ejerudgift/md.: kr. 3.979

Dato: 13.11.2026

Kælder




Vejledende tegning uden ansvar.



**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Krogagervej 43, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 6.185.000

Sagsnr.: 223V8545
Ejerudgift/md.: kr. 3.979

Dato: 13.11.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

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

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 5.525.000 |
| Grundværdi: | 2.678.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 4.420.000 |
| Grundlag for grundskyld: | 2.142.400 |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Grundareal: | 1.004 m² |
| Boligareal i alt: | 200 m² |
| Øvrige arealer: | |
| Kælder: | 160 m² |
| Carport: | 39 m² |

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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.

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

Tilstedeværende hvidevarer medfølger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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 varmeforsyning,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

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Krogagervej 43, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 6.185.000

Sagsnr.: 223V8545
Ejerudgift/md.: kr. 3.979

Dato: 13.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 30.400 Forbrug: 45.320 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult 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:

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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

**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


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Krogagervej 43, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 6.185.000

Sagsnr.: 223V8545
Ejerudgift/md.: kr. 3.979

Dato: 13.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 22.542 |
| Grundskyld | kr. | 10.498 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 248 |
| Husforsikring anslået | kr. | 7.000 |
| Renovation | kr. | 5.475 |
| Målerleje og serviceabn., fjernvarme | kr. | 1.980 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 47.743 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 6.185.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 39.050 |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 10.749 |
| I alt | kr. | 6.234.799 |

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.

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: 310.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 34.652 md. / 415.829 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 28.114 md. / 337.371 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

**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


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Krogagervej 43, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 6.185.000

Sagsnr.: 223V8545
Ejerudgift/md.: kr. 3.979

Dato: 13.11.2026

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 relakseres 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

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

**Gæld udenfor købesummen**
Ingen

**Grundejerforening**
Pligt til medlemskab: Nej


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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.




# Tak for 10lliden, Glostrup!

MEST sælgende ejendomsmægler i Glostrup - for 10. år i træk*

## 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.