

REAL



Kirkebjerg Allé 120, 2605 Brøndby

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	153
Kontant	5.395.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.309	Grund m ²	759
Byggeår/ombygget	1969/1980	Energimærke	C

Sagsnr. **223V8464**

RealMæglerne Hallberg A/S

Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kirkebjerg Allé 120, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 223V8464
Ejerudgift/md.: kr. 3.309

Dato: 20.04.2026



Nydelig 1-plans villa tæt på Brøndbyvester Skole og i bekvem afstand til indkøb, offentlig transport mm. Huset, som er på 153 m² indeholder udover stuen, 4 værelser. Et 5. værelse kan etableres. Huset er opført i 1969 og tilbygget i 1980 og har endvidere en ny tagbelægning fra 2013. Huset opvarmes ved fjernvarme.

Indretning:

Fra hoveddøren er der adgang til husets entré med garderobe og et gæstetoilet med brusebad. Det nydelige spisekøkken er fra 2014 og fra køkkenet er der adgang til en stor vilkelopholdsstue med åben pejs og udgang til syd- og vestvendt terrasse med udendørs pejs. Herudover byder huset på et soveværelse, 3 gode børneværelser samt et pænt badeværelse med kar- og brusebad. Til sidst finder du et rummeligt bryggers. - Et perfekt hus til børnefamilien, med Brøndbyhallen og stadion indenfor få minutter på cykel.

Haven er særdeles velpasset og her finder du tillige en carport med et indbygget udhus på ialt 27 m².

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 120, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 223V8464
Ejerudgift/md.: kr. 3.309

Dato: 20.04.2026



Toilet



Køkken



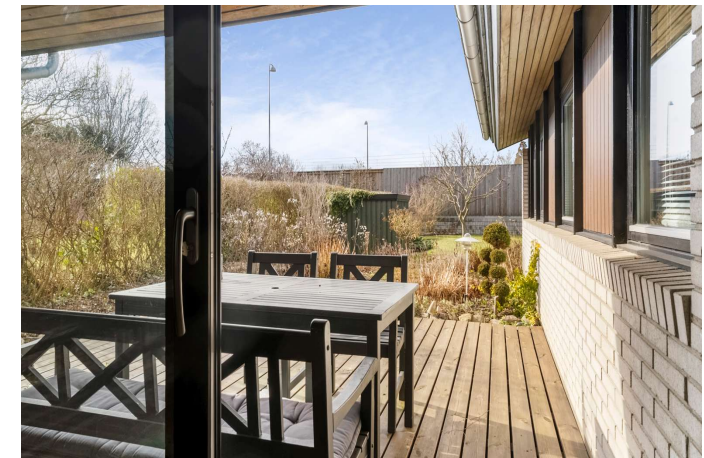
Stue



Stue



Stue



Område

Adresse: Kirkebjerg Allé 120, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 223V8464
Ejerudgift/md.: kr. 3.309

Dato: 20.04.2026



Spisekøkken



Køkken



Stue



Stue



Soveværelse



Kontor

Adresse: Kirkebjerg Allé 120, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 223V8464
Ejerudgift/md.: kr. 3.309

Dato: 20.04.2026



Køkken



Badeværelse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Kirkebjerg Allé 120, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 223V8464
Ejerudgift/md.: kr. 3.309

Dato: 20.04.2026



Stue



Stue



Område



Ejendommen

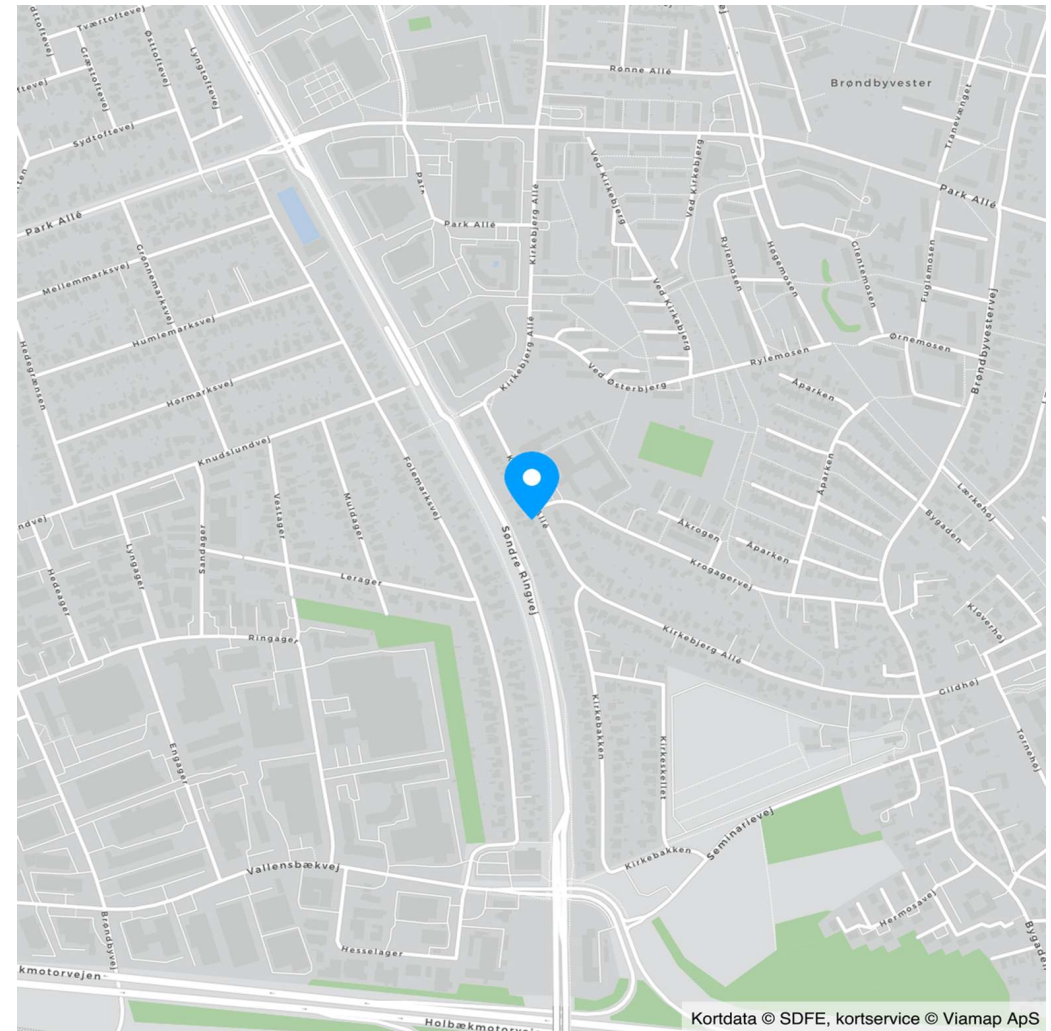
Adresse: Kirkebjerg Allé 120, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 223V8464
Ejerudgift/md.: kr. 3.309

Dato: 20.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Kirkebjerg Allé 120, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 223V8464
Ejerudgift/md.: kr. 3.309

Dato: 20.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Brøndby
Matr.nr.: 23ci Brøndbyvester By, Brøndbyvester
BFE-nr.: 2112933
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1969/1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.764.000
Grundværdi: 2.523.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.011.200
Grundlag for grundskyld: 2.018.400

Arealer**

Grundareal: 759 m²
Boligareal i alt: 153 m²
Øvrige arealer:
Carport: 27 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 03.06.2019 - Førnotering
- Nr. 2: 06.05.2021 - Førnotering
- Nr. 3: 21.07.1949 - Dok om grundejerforening, hegn, have, fællesanlæg mv
- Nr. 4: 24.05.1963 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 5: 02.09.1971 - Dok om adgangs begrænsning mv
- Nr. 6: 23.08.1993 - Dekl ved kollektiv varmforsyning, tilslutningspligt senest år 2001 mm
- Nr. 7: 02.07.2004 - Lokalplan nr. 223
- Nr. 8: 08.12.2005 - Tillæg til lokalplan 223 lyst d. 2.7.2004

Planer

- Kommuneplan 2019-2031
- Kommuneplan 2B.203 - Krogagervejsskvarteret
- Kommuneplan Brøndby i bevægelse
- Kommuneplanstrategi 2016
- Lokalplan 223 - Lokalplan 223, Kirkebjerg Allé
- Lokalplan 502A - Spillehaller (Tema lokalplan)
- Lokalplan 504 - Temalokalplan for hegning, belægning og beplantning

Tilbehør:

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

Afventer oplysninger, Komfur, Køleskab (2024), Fryser (2023), Opvaskemaskine, Tørretumbler, Emhætte (2018)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kirkebjerg Allé 120, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 223V8464
Ejerudgift/md.: kr. 3.309

Dato: 20.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.700 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Køber gøres opmærksom på, at energiforbrug er individuelt, og at evt. differencer mellem det i salgsoptillingen 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Kirkebjerg Allé 120, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 223V8464
Ejerudgift/md.: kr. 3.309

Dato: 20.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.357	Kontantpris	kr.	5.395.000
Grundskyld	kr.	9.890	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.250
Rottebekæmpelse 2026	kr.	233	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Husforsikring 2026	kr.	9.303	I alt	kr.	5.438.667
Renovation 2026	kr.	4.523			
Skorstensfejning 2026	kr.	407	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	39.713			

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: 270.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.315 md. / 351.782 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 23.778 md. / 285.335 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 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 Allé 120, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 223V8464
Ejerudgift/md.: kr. 3.309

Dato: 20.04.2026

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer grundejerforening	0	20.04.2026

Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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.

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.

Spildevandsplan

Kloakopland - Vesterled

Olietank

Iflg. foreliggende oplysninger er der en nedgravet og afblændet jordtank. Herudover har der været en overflade tank, som er bortskaffet før sælger købte huset.

Separatkloakering

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[®]

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.