

**REAL**



## Kirkebjerg Allé 54, 2605 Brøndby

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>99</b>
Kontant	<b>4.995.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>3.233</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>788</b>
Byggeår	<b>1957</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **223V8537**

**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: Kirkebjerg Allé 54, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223V8537  
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 29.06.2026



### Velindrettet og indflytningsklar villa med skøn overdækket terrasse

Velkommen til denne charmerende og velholdte bolig på 99 kvm, hvor hver eneste kvadratmeter er udnyttet med omtanke og funktionalitet. Her får du en bolig, der både føles rummelig og hjemlig – en slags velkomponeret symfoni af lys, luft og gode løsninger.

Boligen byder på en god planløsning med separat værelsesafdeling, rummeligt soveværelse samt to ekstra værelser, der egner sig perfekt til børneværelser, kontor eller hobbyrum. Hjertet i hjemmet er den lyse stue med plads til både sofaarrangement og spiseområde, hvor store vinduespartier lukker dagslyset ind og skaber en varm og indbydende atmosfære.

Køkkenet fremstår funktionelt og indbydende med god skabsplads og direkte forbindelse til bryggers, som giver ekstra opbevaringsmuligheder og praktisk hverdag. Badeværelset er stilrent og velholdt med separat brusenicke.

Udenfor venter en af boligens helt store attraktioner: en fantastisk overdækket terrasse, der nærmest fungerer som et ekstra opholdsrum det meste af året. Her er der plads til både borde, bænke og egen bar – perfekt til lange sommeraftener, hyggelige sammenkomster og afslappede weekender med familie og venner.

Haven er overskuelig og privat, og ejendommen ligger i et roligt og attraktivt område med kort afstand til hverdagens nødvendigheder.

### 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: Lars Ringsted

Adresse: Kirkebjerg Allé 54, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223V8537  
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 29.06.2026



Område



Ejendommen



Køkken



Spisestue



Stue



Stue

Adresse: Kirkebjerg Allé 54, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223V8537  
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 29.06.2026



Stue



Spisestue



Ejendommen



Spisestue



Område



Område

Adresse: Kirkebjerg Allé 54, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223V8537  
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 29.06.2026



Ejendommen



Toilet



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Ejendommen



Adresse: Kirkebjerg Allé 54, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223V8537  
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 29.06.2026



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Kirkebjerg Allé 54, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 4.995.000

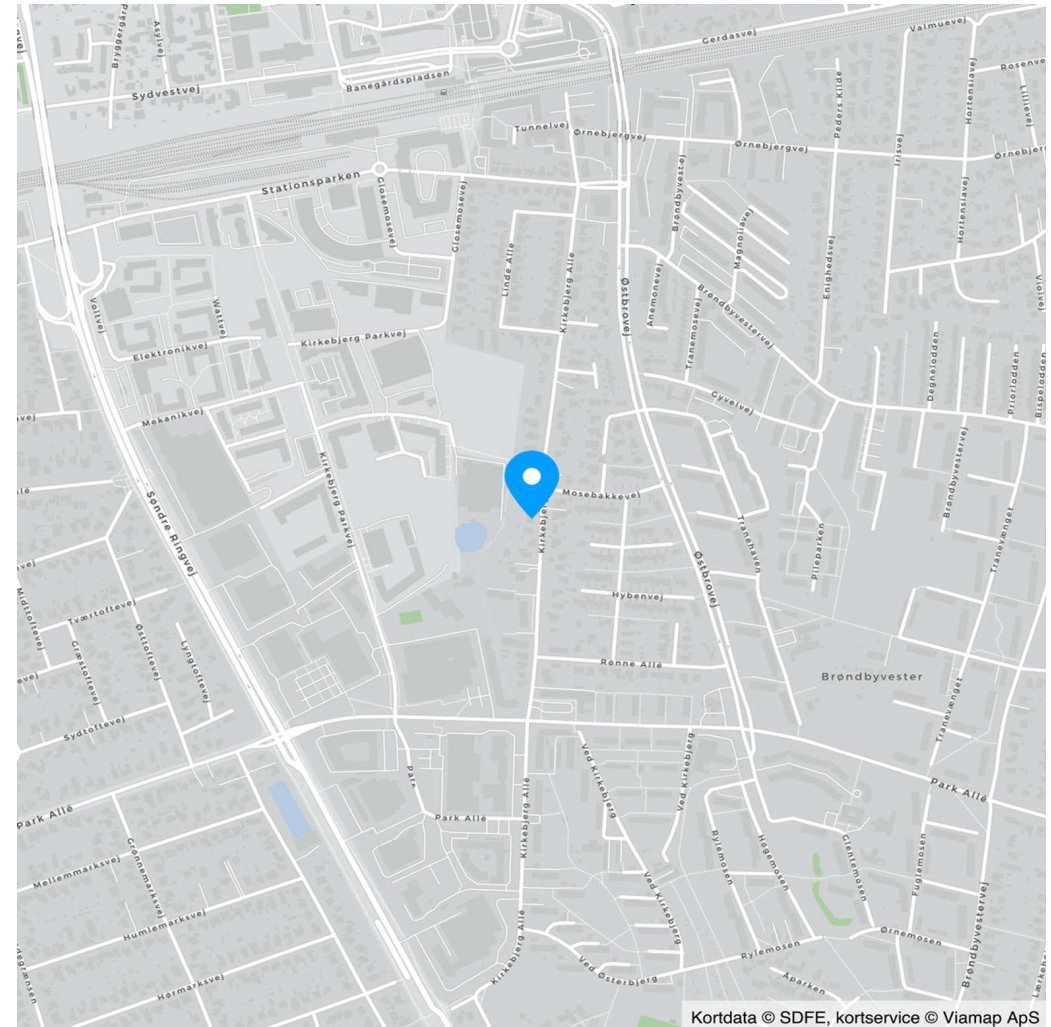
Sagsnr.: 223V8537  
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 29.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

**REAL**





Adresse: Kirkebjerg Allé 54, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223V8537  
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 29.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Brøndby  
Matr.nr.: 33fk Brøndbyvester By, Brøndbyvester  
BFE-nr.: 2114477  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1957

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.770.000  
Grundværdi: 3.209.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.016.000  
Grundlag for grundskyld: 2.567.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 788 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 99 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udvendig efterisolering: 5 m<sup>2</sup>  
Carport: 28 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: 18.03.1903 - Dok om bebyggelse og benyttelse mv. 5U pag.518 nr. 307
- Nr. 2: 17.01.1906 - Dok om bebyggelse, benyttelse, beplantning, ledninger mv
- Nr. 3: 02.09.1914 - Dok om bebyggelse og benyttelse mv,hegn mv 6 g 1226 -
- Nr. 4: 23.08.1993 - Dekl ved kollektiv varmforsyning,tilslutningspligt senest år 2001 mm
- Nr. 5: 29.05.2000 - Lokalplan nr. 219

**Planer**

- Kommuneplan - Brøndby i bevægelse
- Kommuneplan - Hybenvejskvarteret
- Kommuneplan 2016 - Brøndby i vækst - hvordan?
- Kommuneplan 2B.204 - Hybenvejskvarteret
- Kommuneplan Kirkebjerg Tæt-lav
- Lokalplan 216
- Lokalplan 219 - Lokalplan 219 for et område vest for Østbrovej i Brøndbyvester
- 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):

Køle/fryseskab (Bauknecht, 2021), Ovn (Siemens (indbygning), 2021), Kogeplade (Gorenje, 2021), Opvaskemaskine (Siemens, 2021), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens), Emhætte (Siemens, 2021)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kirkebjerg Allé 54, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223V8537  
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 29.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

**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.

**Drikkevandsinteresser**

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

**Spildevandsplan**

Kloakopland - Østbrovej

**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>

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.946 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2021

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

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.  
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Kirkebjerg Allé 54, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223V8537  
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 29.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.382	Kontantpris	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	12.579	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Rottebekæmpelse 2026	kr.	196	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Husforsikring 2026	kr.	5.160	I alt	kr.	5.033.601
Renovation 2026	kr.	5.475	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 rådgi- vere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	38.792			

#### 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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.120 md. / 325.440 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.997 md. / 263.964 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: 01.06.2026

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 **Forbehold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til grundejerforeningen.

**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 54, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223V8537  
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 29.06.2026

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. 6: hovedstol kr. 3.055.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Pligt til medlemskab: Nej

**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.