

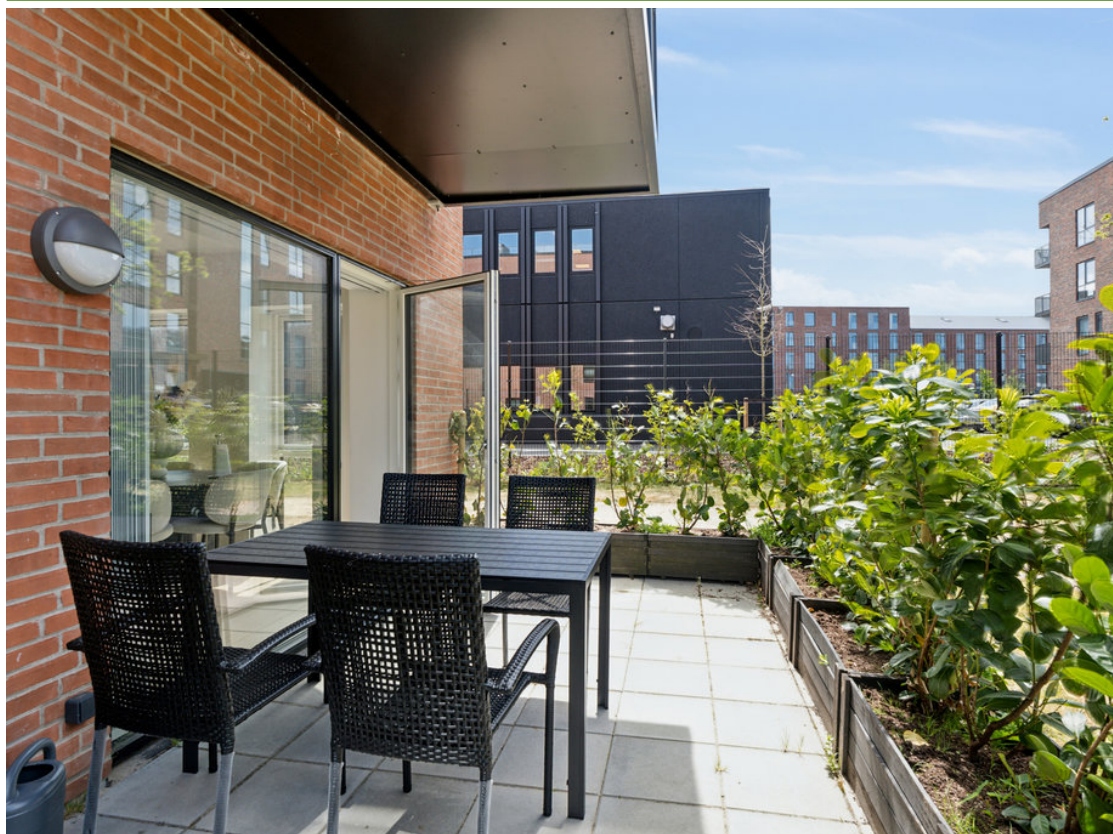
Salgsopstilling

Formulærens 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 Parkvej 10D, st.. tv., 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 33-X0002220
Ejerudgift/md.: kr. 2.547

Dato: 28.5.2025



Beskrivelse:

Flot, nybygget treværelses med eget havestykke

På Kirkebjerg Parkvej i Brøndby kan I nu erhverve jer én af nye, attraktive ejerlejligheder. Der er tale om en flot treværelses fra 2023, hvis kvadratmeter er rigtig veludnyttede. Takket være placeringen i stueetagen får I eget havestykke, og som endnu et plus har ejendommen fælles tagterasse. Det skal desuden nævnes, at der kan tilkøbes en parkeringsplads i byggeriets parkeringskælder.

Inden døre fremtræder boligen i en moderne, nordisk stil, og der er komfortabel gulvvarme overalt. Et lyst og lækkert køkken-alrum danner ramme for de sociale stunder, og det har terrassedør ud til havestykket. Det funktionelle køkken er holdt i et grebsfrit design med hvide fronter, og hvidevarerne er pænt integreret.

I lejlighedens modsatte ende findes de to værelser, som begge er af en god størrelse. Det oplagte soveværelse har indbygget garderobeskab, og der er udgang til en lille morgenterrasse. I entréen er der ligeledes indbygget skab samt adgang til det stilrene badeværelse. Dette har muret bruseniche og praktisk vaskesøjle.

Den tilhørende have er anlagt med græsplæne og en fliseterrasse, og hele udemiljøet omkranses af højbede med grøn beplantning. Terrassen vender mod vest, og den har plads til spisebord og grill. Solen kan som sagt også nydes på den store tagterasse, der er til fælles brug for foreningens beboere.

I bosætter jer dejligt centralt i området, hvilket gør hverdagen nem og bekvem. Fra adressen er der kort afstand til forskellige indkøbsmuligheder samt til skoletilbud og daginstitutioner. Offentlig transport er tillige inden for bekvem rækkevidde i form af både buslinjer og S-tog, og på cykel er der i øvrigt kun fem minutter til Glostrup Shoppingcenter.

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: Christian Sarring

Adresse: Kirkebjerg Parkvej 10D, st.. tv., 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 33-X0002220
Ejerudgift/md.: kr. 2.547

Dato: 28.5.2025



Adresse: Kirkebjerg Parkvej 10D, st.. tv., 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 33-X0002220
Ejerudgift/md.: kr. 2.547

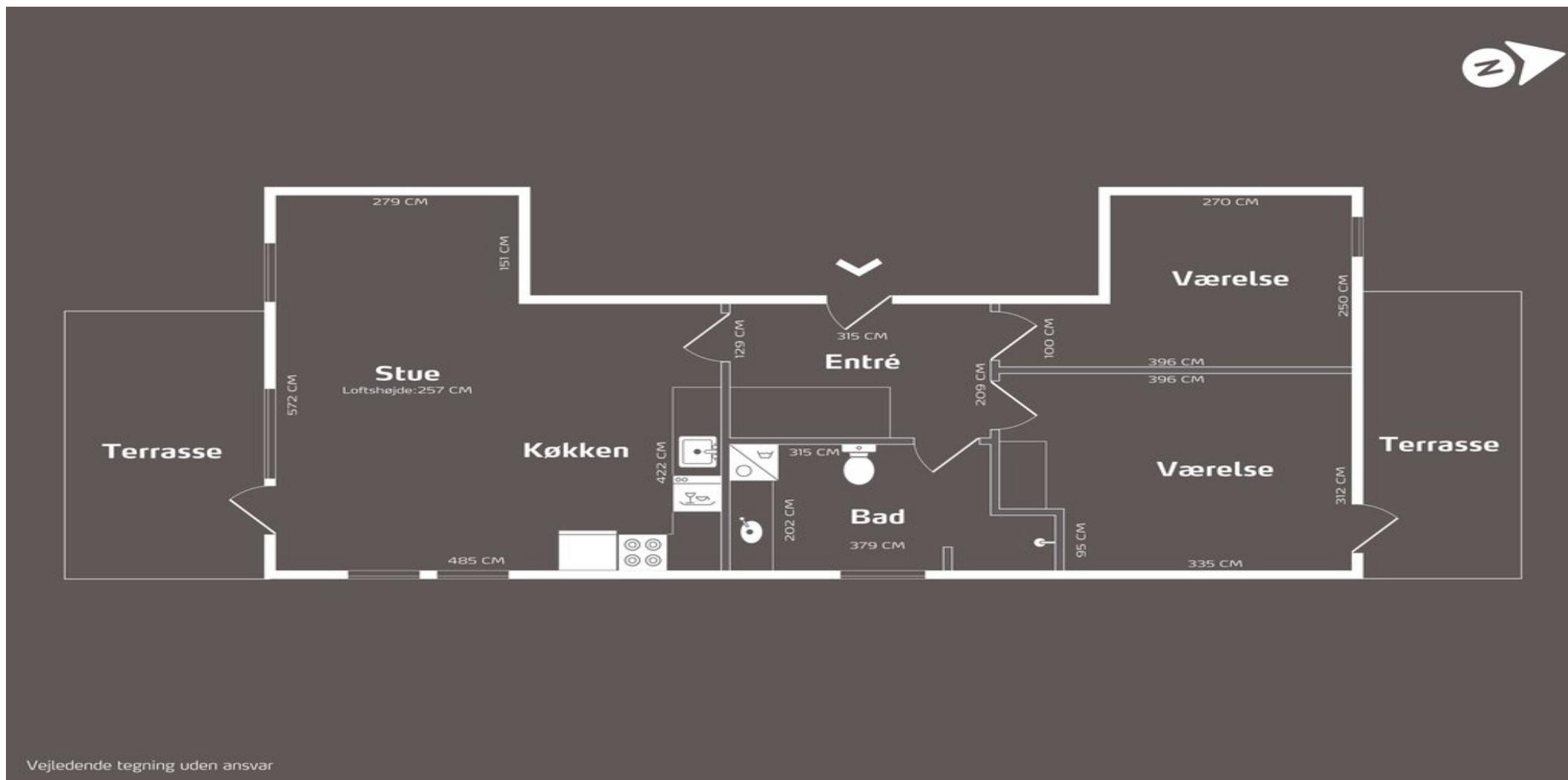
Dato: 28.5.2025



Adresse: Kirkebjerg Parkvej 10D, st.. tv., 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 33-X0002220
Ejerudgift/md.: kr. 2.547

Dato: 28.5.2025



Adresse: Kirkebjerg Parkvej 10D, st.. tv., 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 33-X0002220
Ejerudgift/md.: kr. 2.547

Dato: 28.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Brøndby
Matr.nr.: 22aq Brøndbyvester By, Brøndbyvester
BFE-nr.: 100663172
Ejerl.nr. 33
Zonestatus: [zonestatus]
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.495.000,00
Grundværdi: 1.800.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.796.000,00
Grundlag for grundskyld: 1.440.000,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Tinglyst areal: 0 m²
Heraf tinglyst boligareal: 0 m²
BBR-boligareal: 85 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 76/3809
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 20.000,00
I form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

15.9.2023 1. Navn, hjemsted og værneting
29.9.2023 Vedtægter: Vedtægter for Parkeringslauget Kirkebjerg Oase 10
24.7.2024 Vilkår for § 8-tilladelse
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kirkebjerg Parkvej 10D, st.. tv., 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 33-X0002220
Ejerudgift/md.: kr. 2.547

Dato: 28.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej insekt: ☐ Ja ☐ Nej rørskad: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til forsikringspolisen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: [Vælg en]

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

En del af ejendommen er kortlagt på vidensniveau 2.

En anden del af ejendommen er kortlagt som muligt forurenet på vidensniveau 1.

Brutto- og nettoudgiften omfatter ikke udgifterne til energi, vand og andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse.

Grund- og ejendomsvurdering

Ejerlejligheden er endnu ikke selvstændigt vurderet. Grund og ejendomsværdi er derfor skønsmæssigt ansat, hvorfor ejendomsskatter og ejendomsværdiskat er anslået og uden ansvar for sælger og medvirkende ejendomsmægler samt berigtigende advokat. Køber er gjort bekendt med, at dette kan medføre en ændret beskatning i forhold til de anslåede beløb. Køber skal tåle både lavere og højere udgifter end det anslåede og sælger, medvirkende ejendomsmægler og berigtigende advokat er uden ansvar herfor.

Udbudsprisen er anvendt som ejendomsvurdering/ejendomsværdi.

Udgiften til ejendomsskat og rottebekæmpelsesgebyr er ligeledes anslået. Da der pt. ikke opkræves separate ejendomsskatter.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning..

Adresse: Kirkebjerg Parkvej 10D, st.. tv., 2605 Brøndby
 Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 33-X0002220
 Ejerudgift/md.: kr. 2.547

Dato: 28.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 14.259,60	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000,00
Grundskyld ansl.	kr. 7.056,00	Ejerskiftegebyr til ejerforeningen, anslået	kr.	2.500,00
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 250,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	22.850,00
Fællesudgifter, anslået	kr. 9.000,00	I alt	kr.	3.520.350,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 30.565,60			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 19.318 md./ 231.813 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 15.634 md./ 187.607 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: 26.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Kirkebjerg Parkvej 10D, st.. tv., 2605 Brøndby
 Kontantpris: kr. 3.495.000

 Sagsnr.: 33-X0002220
 Ejerudgift/md.: kr. 2.547

Dato: 28.5.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

P.t. ukendt - afventer administratorbesvarelse.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Kontantlån				DKK	2,49			0			Nej	