

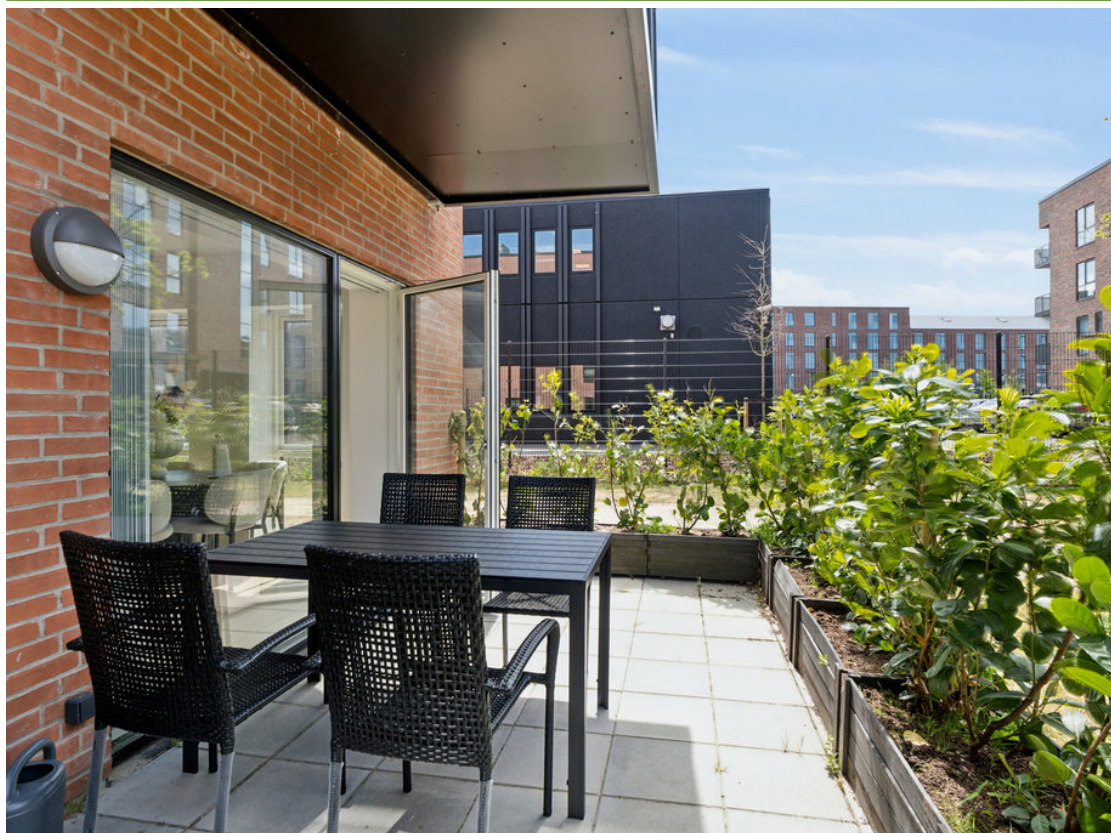
Salgsopstilling

Formularens 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. 2.641

Dato: 23.5.2025



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. 2.641

Dato: 23.5.2025



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

Sagsnr.: 33-X0002220
Ejerudgift/md.: kr. 2.641

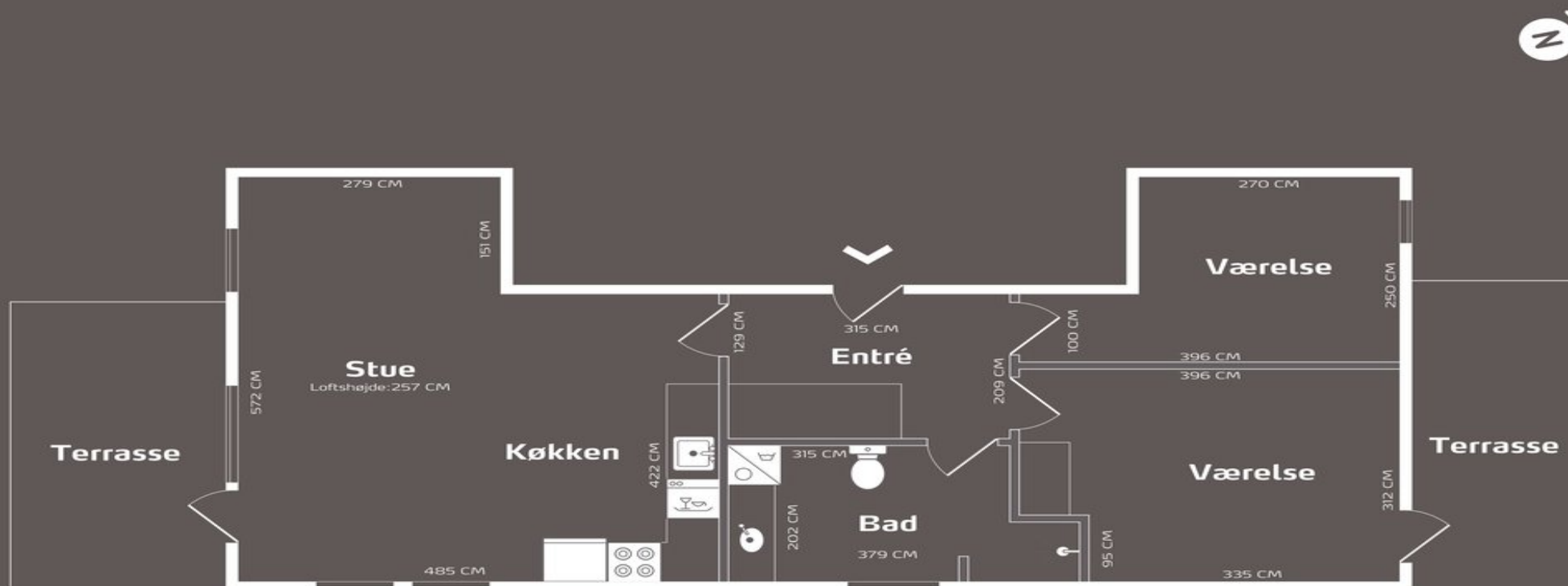
Dato: 23.5.2025



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

Sagsnr.: 33-X0002220
Ejerudgift/md.: kr. 2.641

Dato: 23.5.2025



Vejledende tegning uden ansvar

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

Sagsnr.: 33-X0002220
Ejerudgift/md.: kr. 2.641

Dato: 23.5.2025

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:
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:
Ejendomsværdi: 3.295.000,00
Grundværdi: 1.800.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.636.000,00
Grundlag for grundskyld: 1.440.000,00

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

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

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

Ejerforeningsforhold

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

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

Sagsnr.: 33-X0002220
Ejerudgift/md.: kr. 2.641

Dato: 23.5.2025

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

rørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

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:

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.

Bevaringsværdi?

Hjemfaldspligt?

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

Der er en nedgravet afblændet olietank på ejendommen??

Der er en igangværende byggesag/ huslejenævns sag på ejendommen??

Ejendommen er beliggende i et område der er planlagt separat kloakeret??

Ejendommen er beliggende i et Nitratfølsomt indvindingsområde??

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje/ sø- eller åbeskyttelseslinje/ Kirkebyggelinje/ klitfredningslinje / trandbeskyttelseslinje?

Der er arealer, der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde på ejendommen??

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.]

... Fortsættes på side 5

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

Sagsnr.: 33-X0002220
Ejerudgift/md.: kr. 2.641

Dato: 23.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 13.443,60	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000,00
Grundskyld	kr. 9.000,00	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. 31.693,60			

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: 19.298 md./ 231.572 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 15.618 md./ 187.412 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: 20.5.2025. 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. 2.641

Dato: 23.5.2025

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	

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

[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..