

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: Krogagervej 43, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 6.475.000

Sagsnr.: 19-X0002039
Ejerudgift/md.: kr. 4.261

Dato: 30.4.2025



Beskrivelse:

Stor villa med spændende historie og planløsning. Evt. udlejning?

Denne enorme villa er kendetegnet ved en solid byggeskik og gode materialer. Ejendommen har samtidig en fin historie, da det blev bygget i 1952 med formålet at huse en sygekasse i Brøndby. Men i starten af 1970'erne, hvor fagforeningernes sygekasser blev omlagt til det kommunale, blev ejendommen omdannet til bolig. Det medfører, at I den dag i dag får en spændende villa med en atypisk planløsning og uendelige muligheder. Huset kan således vokse med en familie, og rummenes formål ændres efter jeres behov.

Stueetagen består af flere store rum, hvor særligt køkkenet og stuen byder på en rar og hyggelig stemning. Stuen ligger side om side med et fint værelse, og i den modsatte ende af hjemmet findes et badeværelse og to værelser, hvoraf det ene er et rummeligt vinkelværelse med karnap. Førstesalen supplerer med et stort værelse og et badeværelse yderligere.

Der er et hav af rum fordelt over boligens 360 etagemeter, hvor I udover boligkvadratmeterne får en fuld kælder, som er højloftet og tør. Også hernede er mulighederne mange, da de otte disponible rum oplagt kan bruges til krearum, værksted, gildesal samt til opbevaring i massevis.

Haven har et rigt potentiale til at bidrage med egne råvarer i køkkenet, da I både får æbletræer, pæretræer, blommetræer og kvædetræer. Samtidig er der nærmest ikke de bær, som I ikke kan finde herude, hvortil haven er skabt med biodiversitet in mente, da en del af plænen er udlagt som en insektvenlig eng.

Nær hjemmet ligger Brøndbyvester Skole og de tilhørende sportsarealer, som gør børnefamiliens hverdag ganske bekvem. Netop sportsfaciliteterne skal også fremhæves ved dette område, da der er masser af idrætsaktiviteter og foreninger i Brøndby. Derudover er I tæt på indkøbsmuligheder og dagtilbud, ligesom letbanen, Glostrup Station og motorvejen er lettilgængelige. En cykeltur på omtrent fire kilometer tager jer desuden til stranden og Brøndbyskoven.

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: Steen Johansen

Adresse: Krogagervej 43, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 6.475.000

Sagsnr.: 19-X0002039
Ejerudgift/md.: kr. 4.261

Dato: 30.4.2025



Adresse: Krogagervej 43, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 6.475.000

Sagsnr.: 19-X0002039
Ejerudgift/md.: kr. 4.261

Dato: 30.4.2025



Adresse: Krogagervej 43, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 6.475.000

Sagsnr.: 19-X0002039
Ejerudgift/md.: kr. 4.261

Dato: 30.4.2025



Adresse: Krogagervej 43, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 6.475.000

Sagsnr.: 19-X0002039
Ejerudgift/md.: kr. 4.261

Dato: 30.4.2025



Adresse: Krogagervej 43, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 6.475.000

Sagsnr.: 19-X0002039
Ejerudgift/md.: kr. 4.261

Dato: 30.4.2025



Adresse: Krogagervej 43, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 6.475.000

Sagsnr.: 19-X0002039
Ejerudgift/md.: kr. 4.261

Dato: 30.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Brøndby
Matr.nr.: 23cv Brøndbyvester By, Brøndbyvester
BFE-nr.: 2112945
Zonestatus:
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1952 / 1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 6.140.000,00
Grundværdi: 2.792.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.912.000,00
Grundlag for grundskyld: 2.233.600,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1004 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	160 m ²
Kælderareal:	160 m ²
Udnyttet tagetage:	40 m ²
Boligareal i alt:	200 m ²
Andre bygninger:	39 m ²
-heraf Carport	39 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

13.12.1948 Dok om grundejerforening, hegn, have, fællesanlæg mv 10_AO_670
23.8.1993 Dekl ved kollektiv varmforsyning, tilslutningspligt senest år 2001 mm
2.7.2004 Lokalplan nr. 223
8.12.2005 Tillæg til lokalplan 223 lyst d. 2.7.2004

Planer:

Kommuneplan 2019
Spillehaller (Tema lokalplan)
Lokalplan 223, Kirkebjerg Allé
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn:
Pligt til medlemskab: Nej
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Gaggenau
type: Kogeplader, keramisk mærke: Siemens
type: Indbygget ovn, 2 stk. mærke: Bosch
type: Køleskab mærke: Vestfrost
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Vaskemaskine mærke: Bauknecht
type: Tørretumbler mærke: Bosch
type: Kummefryser mærke: Atlas
type: Mikrobølgeovn mærke: Panasonic

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Krogagervej 43, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 6.475.000

Sagsnr.: 19-X0002039
Ejerudgift/md.: kr. 4.261

Dato: 30.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 30.400,00 Forbrug: 45.320 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

Pr. 1. januar 2008 blev samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenede jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder indenfor byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Grundejerforening

Der er på ejendommen tinglyst medlemspligt til en grundejerforening. Grundejerforeningen er på nuværende tidspunkt ikke aktiv og udgift hertil er derfor ikke medtaget i ejerudgifter. Køber gøres opmærksom på at foreningen på et fremtidigt tidspunkt kan kræves genopstartet af medlemmerne, og der i den forbindelse kan opstå en udgift hertil.

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.

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

Adresse: Krogagervej 43, 2605 Brøndby
 Kontantpris: kr. 6.475.000

Sagsnr.: 19-X0002039
 Ejerudgift/md.: kr. 4.261

Dato: 30.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 25.051,20	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 10.944,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Renovation	kr. 5.282,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 256,68	I alt
Husforsikring	kr. 9.601,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 51.134,88	

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 35.514 md./ 426.165 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 28.745 md./ 344.935 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: 30.4.2025. 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:** Kan ikke opnås, idet realkreditlån skal reduceres med tinglyst 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.

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

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Jyske Bank.

Adresse: Krogagervej 43, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 6.475.000

Sagsnr.: 19-X0002039
Ejerudgift/md.: kr. 4.261

Dato: 30.4.2025

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:

LOKALBOLIG KØBERRÅDGIVNING

SKAL DU KØBE NY BOLIG?

Køb af bolig er en af de største økonomiske beslutninger i dit liv. Det er derfor essentielt, at du får en grundig gennemgang af sagen. LokalBolig Køberrådgivning hjælper dig hele vejen og slipper ikke sagen, før alt er på plads og du har nøglen til boligen i hånden.

NÅR BOLIGEN ER FUNDET:

er det mest oplagt at vælge en ejendomsmægler til at gennemgå alle handlens dokumenter.

En ejendomsmægler beskæftiger sig udelukkende med bolighandler hver dag, dette sikrer dig, som køber, det højeste kompetenceniveau - vi ved præcis, hvad der er vigtigt.

Køberrådgiveren er både ejendomsmægler, MDE og certificeret køberrådgiver, hvilket sikrer et højt fagligt niveau og forsikringsdækning.

Skulle det være nødvendigt, kan vi også tilbyde at tage med på ejendommen for en nærmere gennemgang.

Det er altid en god ide, at have undersøgt økonomien forlods. Det giver en ro, at kende mulighederne, når den helt rigtige bolig dukker op.

Kontakt os på tlf. 3648 1555 eller hvidovre@lokalbolig.dk og hør nærmere.