

# 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 Søpark 36, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 33-X0002050  
Ejerudgift/md.: kr. 3.950

Dato: 25.5.2025



## Beskrivelse:

I stueetagen finder du, udover badeværelse og entré, et åbent køkkenalrum og opholdsstue, hvor du kan byde hver dag velkommen, mens du forbereder morgenmaden i køkkenet, børnene leger i stuen, og morgensolen strømmer ind gennem de store vinduespartier og fylder rummet med lys. Med morgensolen og udsigten over Mudilles Sø direkte fra stuen, har hver morgen guld i mund i dit nye hjem – ja, du læste rigtigt, du har søkig.

## 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 Søpark 36, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 33-X0002050  
Ejerudgift/md.: kr. 3.950

Dato: 25.5.2025



Adresse: Kirkebjerg Søpark 36, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 33-X0002050  
Ejerudgift/md.: kr. 3.950

Dato: 25.5.2025



Adresse: Kirkebjerg Søpark 36, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 33-X0002050  
Ejerudgift/md.: kr. 3.950

Dato: 25.5.2025

## Søstien

Kirkebjerg Søpark 36

Bolignummer: 37  
Værelser: 4  
Bruttoareal: 110 m<sup>2</sup>  
Grundareal: 144 m<sup>2</sup>  
Udeareal: Terrasse og have  
Hems: Ja

### Signaturforklaring

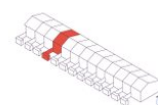
|  |  |
|--|--|
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |



Stue



1. sal



Tegningen er vejledende og med forbehold for ændringer.  
Anførte mål fra væg til væg tager ikke højde for indsat inventar.  
Udsmykninger kan variere, og brændstikler på terrassen kan forekomme.  
Version: September 2024

Adresse: Kirkebjerg Søpark 36, 2605 Brøndby  
 Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 33-X0002050  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.950

Dato: 25.5.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus  
 Må benyttes til: Helårsbeboelse  
 Kommune: Brøndby  
 Matr.nr.: Del nr. 37 af 22al mfl Brøndbyvester By, Brøndbyvester  
 BFE-nr.:  
 Zonestatus: Byzone  
 Vand: Se ejendomsdatarapport  
 Vej: Se ejendomsdatarapport  
 Kloak: Se ejendomsdatarapport  
 Varmeinstallation: Se ejendomsdatarapport  
 Opført/ombygget år: 2025

##### **Arealer\***

|                                                 |                    |
|-------------------------------------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:                               | 155 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal:                           | 0 m <sup>2</sup>   |
| Kælderareal:                                    | 0 m <sup>2</sup>   |
| Udnyttet tagetage:                              | 0 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:                               | 110 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:                                | 0 m <sup>2</sup>   |
| Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen. |                    |

#### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommens servitutter :

Der henvises til bilaget - Servitutredegørelse

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Ja

Navn: Parcelforeningen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, med kr. 20.000,00 i form af: Vedtægter lyst pantstiftende, Andet

Forhøjelse af sikkerhed: Nej

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.:

Ejendomsværdi: 4.395.000,00

Grundværdi: 3.032.550,00

Evt. ejerboligværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat: 3.516.000,00

Grundlag for grundskyld: 2.426.040,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### Tilbehør:

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

Der henvises til Materialebeskrivelse

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kirkebjerg Søpark 36, 2605 Brøndby  
 Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 33-X0002050  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.950

Dato: 25.5.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: anslået tilbud pga. off. tilgængelige prislister hos  
 Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.500,00

Ejendommens primære varmekilde:

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

Da der er tale om projektsalg er udgiften til varme ANSLÅET og køber må forvente at den angivne udgift vil ændre sig i forhold til købers forbrug.

#### 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: A2020

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Om anslået offentlig vurdering og beskatning**

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået til en andel af den anslåede ejendomsværdi iht. typeeksempler offentliggjort af Skatteministeriet Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrasket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år. Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

**Lettere forurening:** 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.

**Varme:** Udgiften til varme er ANSLÅET og køber må forvente at den angivne udgift vil ændre sig i forhold til købers forbrug.

**EF/ GF:** Udgiften til kontingent er i henhold til budget, som er et bilag til købsaftalen. **Energimærke:** Køber er gjort bekendt med, at energimærke er angivet som forventet

energiklasse. Endelig energiklasse afgøres efter overdragelse og ved udarbejdelse af energimærke. Køber kan ikke gøre krav gældende overfor sælger eller medvirkende ejendomsmægler i forbindelse med fastsættelse af endelig energiklasse.

... Fortsættes på side 6

Adresse: Kirkebjerg Søpark 36, 2605 Brøndby  
 Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 33-X0002050  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.950

Dato: 25.5.2025

| Ejerudgift 1. år:                                       | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                                                                                        |
|---------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ejendomsværdiskat anslået 2025                          | kr. 17.931,60 | Kontantpris/udbetaling                                                                                       |
| Grundskyld anslået 2025                                 | kr. 11.888,00 | Handlens berigtigelse - købers andel                                                                         |
| Husforsikring Via parcelhusforeningen                   | kr. 0,00      | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde                                                                      |
| Skadedyr anslået                                        | kr. 150,00    | I alt                                                                                                        |
| Renovation jf kommunen hjemmeside                       | kr. 4.236,00  | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt                         |
| Kontingent til Parcelforeningen jf. foreliggende budget | kr. 13.200,00 | udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder |
| Ejerudgift i alt 1. år:                                 | kr. 47.405,60 | pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.           |

#### 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: 220.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 24.260 md./ 291.119 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 19.635 md./ 235.616 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: 25.5.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Kirkebjerg Søpark 36, 2605 Brøndby  
 Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 33-X0002050  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.950

Dato: 25.5.2025

#### 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 afgiftspantebreve 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:

#### **Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme**

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

---

Adresse: Kirkebjerg Søpark 36, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 33-X0002050  
Ejerudgift/md.: kr. 3.950

Dato: 25.5.2025

---

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

**Billeder:** Billeder af bygningen, interiør og udsigt er 3D-arkitektvisualiseringer og/eller billeder af prøvebolig er med forbehold for ændringer. 3D-visualiseringerne og billeder i salgsoptstillingen skal ikke ses som specifikke for rækkehuset.