

# 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: Højstens Boulevard 35, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 33-X0002170  
Ejerudgift/md.: kr. 2.685

Dato: 16.6.2025



## Beskrivelse:

Velkommen til et rummeligt og velholdt rækkehus på 120 m<sup>2</sup>, som fordeler sig over to plan. Her har I en helt særligt mulighed i et attraktivt område, da et rækkehus som dette sjældent er udbudt. I får nemlig en bolig med nyere tag fra 2016, praktisk indretning og masser af plads til familielivet. Stueplan byder på et køkken, en stor stue, et bryggers og et gæstetoilet, mens førstesalen rummer hele fire værelser og et badeværelse. Kom indenfor.

Stueetagen emmer af funktionalitet og varme. Bogstaveligt talt, for her er der gulvvarme overalt med undtagelse af bryggerset. Fra sidstnævnte er der direkte forbindelse til køkkenet, som er fra 2012 og ligger separat. Den store stue bades i dagslys takket være vinduespartier mod vest, og ved entréen finder I et gæstetoilet og et lille opbevarings rum.

På førstesalen venter fire gode værelser på, at børnefamilien fordeler sig. I det mindste værelse er der tilmed en smart udnyttelse af pladsen, da der er en hems over trappen, hvilket er ideelt som hyggeligt legehjørne eller ekstra opbevaring. Nyd også en afslappende stund på etagens badeværelse, som er med støbt kar og rainshower.

Udenfor får I en dejlig, vestvendt og lukket have med en fin græsplæne, et praktisk skur og to beplantede bede, som flankerer den delvist overdækkede terrasse, hvor sommeraftenerne kan nydes i fulde drag. Til ejendommen hører desuden både privat garage og gode gæsteparkeringspladser.

Ejendommen ligger fredeligt af et lukket vænge i det populære Brøndbyøster. Her er I tæt på både skov, indkøbsmuligheder og offentlig transport, og alligevel er I godt forbundet til de større veje uden at skulle gå på kompromis med roen. Brøndbyøster Skole er omtrent en kilometer væk, og endnu tættere på finder I Brøndbyøster Station, dagtilbud og dagligvarebutikker. I kan således med dette sjældent udbudte rækkehus blive en del af et trygt, bekvemt og familievenligt nabolag, hvor I hurtigt vil føle jer hjemme.

## 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: Højstens Boulevard 35, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 33-X0002170  
Ejerudgift/md.: kr. 2.685

Dato: 16.6.2025





Adresse: Højstens Boulevard 35, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 33-X0002170  
Ejerudgift/md.: kr. 2.685

Dato: 16.6.2025



Adresse: Højstens Boulevard 35, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 33-X0002170  
Ejerudgift/md.: kr. 2.685

Dato: 16.6.2025



Adresse: Højstens Boulevard 35, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 33-X0002170  
Ejerudgift/md.: kr. 2.685

Dato: 16.6.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Brøndby  
Matr.nr.: 4ep Brøndbyøster By, Brøndbyøster  
BFE-nr.: 2115570  
Zonestatus:  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1962

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

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:      | 283 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebygg.areal: | 60 m <sup>2</sup>  |
| Kælderareal:           | 0 m <sup>2</sup>   |
| Udnyttet tagetage:     | 0 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:      | 120 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:       | 28 m <sup>2</sup>  |
| -heraf Garage          | 22 m <sup>2</sup>  |
| -heraf Udhus           | 6 m <sup>2</sup>   |

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 3.118.000,00  
Grundværdi: 1.864.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.494.400,00  
Grundlag for grundskyld: 1.491.200,00

\* 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):

type: Emhætte mærke: Siemens  
type: Kogeplader induktion mærke: Hoover  
type: Indbygningsovn mærke: Siemens  
type: Køleskab mærke: Liebherr  
type: Opvaskemaskine mærke: Asko  
type: Skabsfryser mærke: Bosch

Vaskemaskine medfølger ikke

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

##### **Servitutter:**

21.11.1942 Dok om kloakledning mv  
21.8.1962 Dok om fælles el-stik og målerledninger,udg ved reparation mm  
21.8.1962 Dok om telefonkabler og telefonanlæg, eftersyn,vedligeh mm, respekterer lån i offentlige midler  
21.8.1962 Dok om udstykning,bebygg,kloakledn,fælles brandvæg, grundejerforening,antenneanlæg, hegn mm  
23.8.1993 Dekl ved kollektiv varmforsyning,tilslutningspligt senest år 2001 mm  
10.7.1997 Lokalplan nr.126

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

##### **Grundejerforening: Ja**

Navn: GF Højsten  
Pligt til medlemskab: Ja  
Sikkerhed til foreningen: Nej  
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej



Adresse: Højstens Boulevard 35, 2605 Brøndby  
 Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 33-X0002170  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.685

Dato: 16.6.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej      insekt: ☒ Ja ☐ Nej      rørskaide: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.048,11

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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

#### 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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand, "undersøges nærmere"

Energimærkning: B

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

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

**Ejendommen er beliggende i et område der er planlagt separat kloakeret på sigt.**

#### 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.

Der er brændeovn i ejendommen fra ca. 2012.

Adresse: Højstens Boulevard 35, 2605 Brøndby  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 33-X0002170  
Ejerudgift/md.: kr. 2.685

Dato: 16.6.2025

| Ejerudgift 1. år:       | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                          |     |              |
|-------------------------|---------------|------------------------------------------------|-----|--------------|
| Ejendomsværdiskat       | kr. 12.721,44 | Kontantpris/udbetaling                         | kr. | 4.095.000,00 |
| Grundskyld 2025         | kr. 7.307,00  | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie      | kr. | 9.660,00     |
| Husforsikring           | kr. 5.235,97  | Ejerskiftegebyr til grundejerforening, anslået | kr. | 500,00       |
| Renovation              | kr. 4.202,00  | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde        | kr. | 26.450,00    |
| Rottebekæmpelse         | kr. 170,10    | I alt                                          | kr. | 4.131.610,00 |
| Grundejerforening       | kr. 2.000,00  |                                                |     |              |
| Skorstensfejer          | kr. 348,24    |                                                |     |              |
| Fælles formål           | kr. 230,00    |                                                |     |              |
| Ejerudgift i alt 1. år: | kr. 32.214,75 |                                                |     |              |

#### 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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

#### Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 205.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 22.395 md./ 268.743 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 18.139 md./ 217.665 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: 16.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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: Højstens Boulevard 35, 2605 Brøndby  
 Kontantpris: kr. 4.095.000

 Sagsnr.: 33-X0002170  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.685

Dato: 16.6.2025

**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 grundejerforeningsbesvarelse.

**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 fradragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|-----------------|-----------------|--------------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|---------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| TOTALKREDIT A/S | Anden lånetype  | 1.921.667,90 | 1.921.667,90  | 1.907.831,89  | DKK              | 4,00               | 121.463,93    | 29,75        | 8.16 |                     |                             |                   |                    |