



REAL

Højstens Boulevard 18, 2605 Brøndby

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	122
Kontant	4.850.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.853	Grund m ²	274
Byggeår	1962	Energimærke	C

Sagsnr. **135-0580**

RealMæglerne Vallensbæk ApS

Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand / Tlf. +45 72137200 / www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Højstens Boulevard 18, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 135-0580
Ejerudgift/md.: kr. 2.853

Dato: 20.03.2026



INDFLYTNINGSKLART RÆKKEHUS

SKØN BOLIG – CENTRALT I BRØNDBYØSTER

Velkommen til Højstens Boulevard, hvor du finder dette dejlige rækkehus beliggende på en lukket vej. Området er eftertragtet og her er du i **kort gåafstand til Brøndbyøster Torv og S-tog**. Tilmeld er du tæt på Brøndbyskoven, så her smelter hverdagen sammen med gode oplevelser i de naturskønne områder.

Desuden er der kort afstand til flere gode indkøbsmuligheder, skole og sportsfaciliteter.

Nyere vinduer

Ejendommen er opført i mursten og er løbende vedligeholdt. Ejendommen byder således på nyere termovinduer. Endvidere er der en og praktisk stor garage. Stor forhængsloft med løse sten af skøn baghave, hvor man kan nyde eftermiddagssolen på den nyere træterrasse. Ejendommen er opført i 1962.

Lys, luft og store rum

Indenfor er stilen lys og indbydende og de store vinduespartier sørger for et skønt lysindfald. Boligen har en god planløsning og de 122 kvadratmeter, som er fordelt på stueplan og førstesal, giver en god balance mellem fællesrum og private områder.

Stueplan – hjemmets hjerte

I stueplan bliver du mødt af den lyse entre, der leder dig videre ud til boligen dejlige køkken. Køkkenet fremstår med flotte lyse elementer og fine hårde hvidevarer. Fra køkkenet er der adgang til praktisk bryggers med egen indlægsdør. Skab etus med

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: Anders Nedahl

Adresse: Højstens Boulevard 18, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 135-0580
Ejerudgift/md.: kr. 2.853

Dato: 20.03.2026



Stue



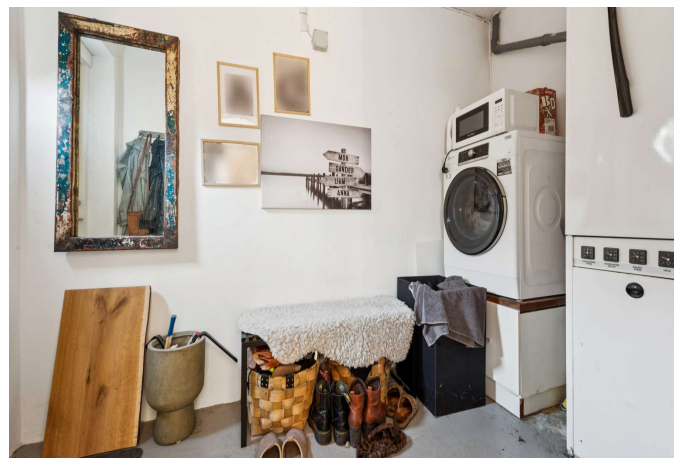
Stue



Badeværelse



Køkken



Bryggers



Badeværelse

Adresse: Højstens Boulevard 18, 2605 Brøndby
 Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 135-0580
 Ejerudgift/md.: kr. 2.853

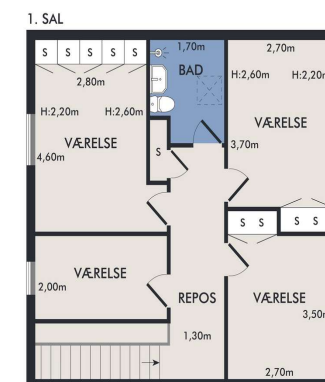
Dato: 20.03.2026



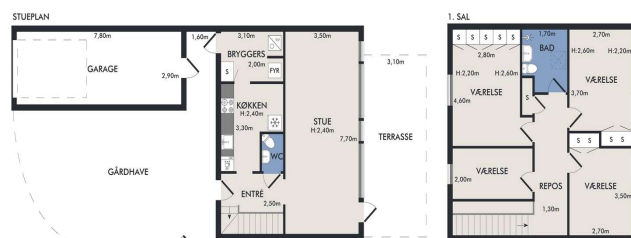
Værelse



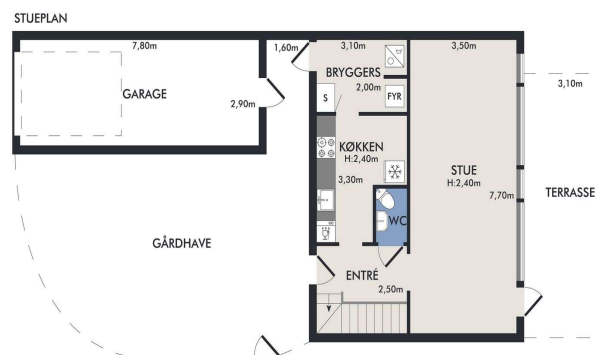
Værelse



Plantegning



Plantegning



Plantegning



Adresse: Højstens Boulevard 18, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 135-0580
Ejerudgift/md.: kr. 2.853

Dato: 20.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Rækkehus
Kommune:	Brøndby
Matr.nr.:	4ef Brøndbyøster By, Brøndbyøster
BFE-nr.:	2115561
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1962

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.084.000
Grundværdi:	1.866.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.467.200
Grundlag for grundskyld:	1.492.800

Arealer**

Grundareal:	274 m ²
Boligareal i alt:	122 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	24 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 21.08.1962 - Dok om udstykning, bebygg, kloakledn, fælles brandvæg, grundejerforening, antenneanlæg, hegn mm
- Nr. 2: 21.08.1962 - Dok om fælles el-stik og målerledninger, udg ved reparation mm
- Nr. 3: 21.08.1962 - Dok om telefonkabler og telefonanlæg, eftersyn, vedligehold mm, respekterer lån i offentlige midler
- Nr. 4: 23.08.1993 - Dekl ved kollektiv varmemforsyning, tilslutningspligt senest år 2001 mm
- Nr. 5: 10.07.1997 - Lokalplan nr.126

Planer

Kommuneplan 1B.221 - Dammene rækkehuse Nord
Lokalplan 126 - Lokalplan 126 for et område ved Lundedammen, Parkdammen og Brøndbyøstervej
Lokalplan 502A - Spillehaller (Tema lokalplan)
Lokalplan 504 - Temalokalplan for hegning, belægning og beplantning

Tilbehør:

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

Emhætte, Kogeplade, Ovn, Komfur, Køl/frys, Opvaskemaskine, Vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Højstens Boulevard 18, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 135-0580
Ejerudgift/md.: kr. 2.853

Dato: 20.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i
salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til
brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grund-
skyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige
beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreg-
uleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsop-
stillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte
være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmæ-
gler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af
ovenstående, vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.667 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Opvarmes med fjernvarme

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: Energimærke C



Adresse: Højstens Boulevard 18, 2605 Brøndby
 Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 135-0580
 Ejerudgift/md.: kr. 2.853

Dato: 20.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	12.583	Kontantpris	kr. 4.850.000
Grundskyld	kr.	7.315	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 30.950
Renovation	kr.	5.475	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 7.646
Rottebekæmpelse	kr.	159	I alt	kr. 4.888.596
Grundejerforening - anslået	kr.	500	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Husforsikring	kr.	8.200		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 34.231		

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: 245.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.536 md. / 306.429 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.917 md. / 251.002 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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.



Adresse: Højstens Boulevard 18, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 135-0580
Ejerudgift/md.: kr. 2.853

Dato: 20.03.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

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

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg