

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: Skolesiden 20, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 17-X0002197
Ejerudgift/md.: kr. 3.464

Dato: 6.5.2025



Beskrivelse:

Velkommen til dette dejlige enderækkehus på 97 m², opført i 2021. Lyst og venligt med 3 soveværelser på førstesalen og direkte adgang til den grønne fælleshave fra terrassen. Rækkehuset er en del af en række arkitekttegnede boliger med fælles gårdrum, egne terrasser placeret mellem vilde buske og urtebede.

Over en årrække gror et nyt nabolag frem med blandt andet 400 nye, svanemærkede rækkehuse i Tingbjergs grønne omgivelser, designet af den prisbelønnede tegnestue Vandkunsten i samarbejde med landskabsarkitekterne SLA. Her bor man tæt på indkøb, institutioner, skole, svømmehal, kulturhus og Utterslev Mose – og kun 15 minutter fra Rådhuspladsen. Med Svanemærkningen er de miljøvenlige materialevalg blåstempelt og med DGNB-certificering er man sikret en innovativ bolig, der er både fremtidssikret og opført med fokus på det bæredygtige byggeri. Her får man ikke bare en bolig som man med stolthed kan kalde hjem, men også et udgangspunkt for livet, hvor det gode indeklima er fremelsket. I Tingbjergshusene er der ikke noget, der er overladt til tilfældighederne – hverken ude eller inde. Her er der tænkt på det hele, så I kan nyde tilværelsen og skabe minder for livet i sunde og samvittighedsfulde omgivelser de næste mange år frem.

Overtagelsesdato er fastsat til den 1. november 2025. Sælger har dog mulighed for, senest den 1. august 2025, at udskyde denne til den 1. december 2025.

Der gøres opmærksom på at denne bolig er en Prøvebolig og vil blive anvendt til fremvisninger og åbent hus arrangementer frem til købers overtagelse.

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: Michael H. Mårtensen

Adresse: Skolesiden 20, 2700 Brønshøj
 Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 17-X0002197
 Ejerudgift/md.: kr. 3.464

Dato: 6.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: København
 Matr.nr.: 3619f Husum, København
 BFE-nr.: 100337894
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Privat vej
 Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 2021

Arealer*

Grundareal udgør: 119 m²
 Hovedbyg.bebyg.areal: 47 m²
 Kælderareal: 0 m²
 Udnyttet tagetage: 0 m²
 Boligareal i alt: 97 m²
 Andre bygninger: 0 m²
 Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:
 Ejendomsværdi: 5.089.000,00
 Grundværdi: 2.162.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 4.071.200,00
 Grundlag for grundskyld: 1.729.600,00

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

Tilbehør:

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

Hårde Hvidevarer: De i boligen værende
 Gulv: Standard 3 stavs mat lakeret Ask Shade fra Tarket
 Fliser: Standard New Con Silver Gray 30*60 (toilet stueetage og badeværelse på 1. sal)
 Ovenlysvindue elektrisk fra Velux i 78*140 cm

Herudover henvises til Tilvalgsskemaet for Skolesiden 20, som er vedlagt som bilag til købsaftalen

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

14.8.1964 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, transformerstation/anlæg mv Se påtegning
 20.4.1965 Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv Tillige tinglyst med andre dato løbenumre f.eks.: 02.10.1956 og 04.05.1957 og 04.09.1964-4342
 22.6.1972 Dok om vandforsyning mv
 20.10.1972 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt
 20.10.1972 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt
 23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I
 29.7.2021 Servitut om udlejningsbegrænsning fastsat af Københavns Kommune
 28.11.2021 Salg & pantsætningsforbud: Salgsforbud
 27.5.2022 SERVITUT OM PLIGT TIL MEDLEMSKAB AF BYDELSFORENINGEN TINGBJERG
 20.6.2022 Deklaration om forsynings- og afløbsledninger
 27.6.2022 Deklaration om grundejerforening

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Tingbjerg Rækkehuse

Pligt til medlemskab: Ja

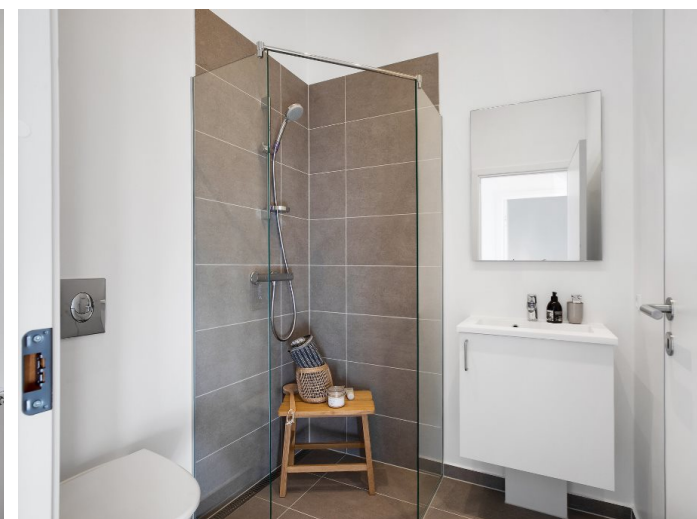
Sikkerhed til foreningen: Ja, med kr. 2.500,00 I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Adresse: Skolesiden 20, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 17-X0002197
Ejerudgift/md.: kr. 3.464

Dato: 6.5.2025



Adresse: Skolesiden 20, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 17-X0002197
Ejerudgift/md.: kr. 3.464

Dato: 6.5.2025



Adresse: Skolesiden 20, 2700 Brønshøj
 Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 17-X0002197
 Ejerudgift/md.: kr. 3.464

Dato: 6.5.2025



B40 måltolerance +/- 2cm

Adresse: Skolesiden 20, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 17-X0002197
Ejerudgift/md.: kr. 3.464

Dato: 6.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskad: ☒ Ja ☐ Nej
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.200,00

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Varmeduiften er jf. Energimærke af 7. december 2021. Der henvises til "Andre Forhold af væsentlig betydning"

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:

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.

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.

Energimærke/ varme:

Udgiften til varme er oplyst jf. Energimærke af 7. december 2021 og køber må forvente, at den angivne udgift vil ændre sig i forhold til købers forbrug. Oplysning om forbrug i måleenheder er ikke oplyst, da denne oplysning fejlagtigt ikke fremgår af energimærkningen for ejendommen pga. nyt layout i perioden den 1. september 2021 frem til den 9. december 2021, hvor Energimærket for denne ejendom er udfærdiget.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Skolesiden 20, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 17-X0002197
Ejerudgift/md.: kr. 3.464

Dato: 6.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 20.763,12	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 8.820,96	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Bydelsforening, anslået	kr. 4.800,00	Købers indbetaling af sikkerhed til Bydelsforeningen
Grundejerforening, anslået	kr. 200,00	I alt
Husforsikring jf. police	kr. 1.375,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skadedyr, anslået	kr. 100,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Renovation	kr. 5.508,00	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 41.567,08	

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 21.980 md./ 263.758 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 17.889 md./ 214.663 år v/ 24,50 %

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: 6.5.2025. 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: Skolesiden 20, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 3.995.000Sagsnr.: 17-X0002197
Ejerudgift/md.: kr. 3.464

Dato: 6.5.2025

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:**Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.**

"El til andet" dækker over det elforbrug du har i bygningen, som ikke er forbundet med bygningens opvarmning. Det kan fx være det el, som går til fordelingspumper, der flytter varmen rundt i bygningen, og andre installationer, som bruges i bygningens drift. Derudover dækker det også over et estimat over det elforbrug, du har til belysning og apparaturer (fx fjernsyn og køleskabe). Den del af det estimerede elforbrug, der går til belysning og apparaturer, har ikke betydning for din bygnings placering på energimærkeskalaen. Det er udelukkende en indikation af, hvor meget af energiforbruget, der går til opvarmning og drift af bygningen, og hvor stor en del, der går til almindeligt forbrug som lys, skærmtid, tøjvask mv. Tallet er et standardiseret forbrug, der er ens for alle beboelsesbygningen. **GF:** Udgiften til Grundejerforeningen og er ANSLÅET ud fra foreliggende budget. **Plantegning:** Der gøres opmærksom på, at plantegningen i denne salgssopstilling viser et evt. tilkøb af en udvidet terrasse, som IKKE er valgt for denne bolig