

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: Sonnerupvej 61, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 17-X0002190
Ejerudgift/md.: kr. 5.938

Dato: 21.5.2025



Beskrivelse:

Liebhabereri, lysindfald og livsnyderi

Bungalowen fra 1937 er løftet til helt nye højder både billedligt og bogstaveligt talt. En arkitektonisk, usædvanlig og vellykket første sal er nemlig kommet til, og livet får således lov at udspille sig på tværs af tre geniale etager. Liebhaveriet fortsætter i haven, der er ekstrastor og frodig med hyggelige kroge og perfekte solforhold. Sidste trin i tretrinraketten er beliggenheden, der placerer jer få gader fra Utterslev Mose og i cykelafstand fra Indre By. Velkommen til Brønshøj.

Kongstanken med de mange opgraderinger i boligen har været at skabe en luksuriøs hotelstemning. Resultatet taler for sig selv, og I får således et toplækkert hjem med vægt på sociale stunder og privatliv. Førstnævnte udspiller sig i stueetagen, hvor et elegant køkken er placeret i åben forbindelse til alrummet og stuen.

Et renoveret gæstebadeværelse i New Yorker-stil runder sammen med et værelse stueplanet af. Det maleriske og atelierværdige lys drager jer ovenpå, hvor endnu tre værelser byder sig til. Heroppe har I også det store badeværelse og en repos, der oplagt kan indrettes som ekstra opholdsrum. Tag også turen ned i den anvendelige kælder med vaskefaciliteter og disponible rum.

En bevokset grund hører efterhånden sjældenhederne til på de danske villaveje, så der er god grund til at føle sig ekstra særlige og heldige med en have som denne. Syrenens lilla blomster forkæler næsen med sin himmelske duft, mens solen sørger for at skinne i generøse mængder. Den omfangsrige træterrasser bliver flittigt brugt fra morgen til aften.

Beliggenheden bejler til jer, der både vil have storbyens puls og grønne oaser ved hånden. Få minutters gang fra matriklen møder I Utterslev Mose, hvor gåturen foregår i smukke og uforstyrrede omgivelser. Det tager heller ikke særligt lang tid at tilbagelægge de 260 meter til bussen, som vil fragte jer til Indre By på godt og vel tyve minutter. Alt dette lagt sammen med et nærmiljø, der bugner af indkøbsmuligheder og børnefamiliens behov, resulterer i en ganske enestående placering.

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: Alexander Lind Smedegaard

Sagsnr.: 17-X0002190
Ejerudgift/md.: kr. 5.938

Dato: 21.5.2025



Adresse: Sonnerupvej 61, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 17-X0002190
Ejerudgift/md.: kr. 5.938

Dato: 21.5.2025



Adresse: Sonnerupvej 61, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 17-X0002190
Ejerudgift/md.: kr. 5.938

Dato: 21.5.2025



Adresse: Sonnerupvej 61, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 17-X0002190
Ejerudgift/md.: kr. 5.938

Dato: 21.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 1601 Husum, København
BFE-nr.: 6007520
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Afventer vejstatus
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1937 / 1949

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 8.339.000,00
Grundværdi: 4.511.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.671.200,00
Grundlag for grundskyld: 3.608.800,00

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

Arealer*

Grundareal udgør: 658 m²
- heraf vej: 73 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 90 m²
Kælderareal: 70 m²
Udnyttet tagetage: 82 m²
Boligareal i alt: 172 m²
Andre bygninger: 0 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

8.1.1917 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
21.9.1925 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt
14.9.1937 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler
16.7.1958 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F13I

Kommuneplan/Rammeområde: 2011
Kommuneplan/Rammeområde: 2015

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Brønshøj Haveforstad
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:
type: Elkomfur mærke:
type: Kogeplader induktion mærke:
type: Indbygningsovn mærke:
type: Køleskab mærke:
type: Opvaskemaskine mærke:
type: Vaskemaskine mærke:
type: Tørretumbler mærke:
type: skabsfryser mærke:

Oplysninger er bestilt hos sælger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Sonnerupvej 61, 2700 Brønshøj
 Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 17-X0002190
 Ejerudgift/md.: kr. 5.938

Dato: 21.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:
 Udgift kr.: 24.350,00 Forbrug: 31,81 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2019
 Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
 Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen.

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede varmeforbrug jf. ejendommens energimærke

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: C

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. 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.

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.

Privat fællesvej

Jf. kort over vejforsyning, er ejendommen beliggende ud til privat fællesvej. Der påhviler ejendommen forpligtelse til at deltage i vedligeholdelse og istandsættelse af den private fællesvej, jf. Privatvejsloven § 57. Køber er i den forbindelse gjort opmærksom på, at der kan komme opkrævninger til vedligeholdelse m.v., som ikke er medtaget i ejerudgiften.

Bevaringsværdig bygning:

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 5. Se mere på www.kulturarv.dk

Adresse: Sonnerupvej 61, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 17-X0002190
Ejerudgift/md.: kr. 5.938

Dato: 21.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Grundejerforening incl. bidrag til Vejfond	kr. 4.100,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	10.995.000,00
Renovation	kr. 5.110,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000,00
Rottebekæmpelse	kr. 120,38	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde	kr.	67.850,00
Ejendomsværdiskat	kr. 34.023,12	I alt	kr.	11.069.850,00
Grundskyld 2025	kr. 18.405,00			
Husforsikring	kr. 9.501,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 71.259,50			

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: 550.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 60.259 md./ 723.110 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 49.052 md./ 588.620 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: 21.5.2025. 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:** Kan ikke opnås, idet realkreditlån skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforening

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>

Adresse: Sonnerupvej 61, 2700 Brønshøj
 Kontantpris: kr. 10.995.000

 Sagsnr.: 17-X0002190
 Ejerudgift/md.: kr. 5.938

Dato: 21.5.2025

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:

Pt. ukendt - afventer administratorbesvarelse.

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
Jyske Realkredit A/S	Kontantlån				DKK	2,71			0				

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Såfremt Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning, kan dette 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.

Vi gør opmærksom på, at vi anvender fotomanipulation for at understøtte boligpræsentationen og beskytte særligt indbo. Nogle billeder kan derfor være manipuleret.