

# 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: Dalvangen 15, 2700 Brønshøj  
Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 17-X0001723  
Ejerudgift/md.: kr. 5.215

Dato: 21.5.2025



## Beskrivelse:

### Charmerende villa med udsigt over Kirkemosen

Træd ind i denne smukke villa fra 1930, der med sit karakteristiske bindingsværk og sin sorte gavlfarver emmer af historisk charme. Ejendommen er løbende vedligeholdt, hvor senest træværket er nænsomt opdateret, da det er malet og delvist udskiftet sammen med flere af tavlene, hvilket gør den indflytningsklar for sin kommende ejer. I kan derudover se frem til et familievenligt hjem i tre etager, en hyggelig have og en dejlig, rolig placering i Brønshøj.

Stueetagen byder på et stort, åbent og lyst rum med sprossede vinduer, der lader solens stråler danse ind over de pæne gulve. Her kan I nemt indrette en god stue, hvor brændeovnen skaber en varm atmosfære omkring både sofaområdet og spisepladsen. Etagen fuldendes af et toilet ved entréen.

Køkken-alrummet, der ligger i kælderetagen, drager fordel af grundens skrånende terræn, hvilket sikrer direkte adgang til haven. Hernede vil I kunne mærke gulvvarme i køkkenet, når I tilbereder måltider, der kan nydes i alrummet eller på den store fliseterrasse. På førstesalen finder I tre værelser, hvoraf det største er oplagt som forældresoveværelse med indbyggede skabe.

Den hævede terrasse, der tilgås fra stuen, sørger for en betagende udsigt over Kirkemosen. Fra haven fører en åbning i hækken ned mod mosen, hvilket giver nem adgang til områdets naturskønne omgivelser og flotte løberuter. I haven kan børnene lege roligt på græsplænen, da den er lukket, mens de voksne slapper af med kig til omgivelserne.

Med beliggenheden tæt på Kirkemose og Utterslev Mose er jeres nærmeste nabo den smukke natur, samtidig med at der er kort afstand til både skole, Brønshøj Torv og indkøbsmuligheder. I vil også opleve et rart og imødekommende naboskab på vejen, samtidig med at I har hurtig adgang til både byens puls, dagligdagens nødvendigheder samt gode transportforbindelser i området.

## 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

Adresse: Dalvangen 15, 2700 Brønshøj  
Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 17-X0001723  
Ejerudgift/md.: kr. 5.215

Dato: 21.5.2025



Adresse: Dalvangen 15, 2700 Brønshøj  
Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 17-X0001723  
Ejerudgift/md.: kr. 5.215

Dato: 21.5.2025



Adresse: Dalvangen 15, 2700 Brønshøj  
Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 17-X0001723  
Ejerudgift/md.: kr. 5.215

Dato: 21.5.2025



Adresse: Dalvangen 15, 2700 Brønshøj  
Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 17-X0001723  
Ejerudgift/md.: kr. 5.215

Dato: 21.5.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Københavns Kommune  
Matr.nr.: 2379 Brønshøj, København  
BFE-nr.: 6003389  
Zonestatus:  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Afventer vejstatus  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1930

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

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 6.949.000,00  
Grundværdi: 4.947.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.559.200,00  
Grundlag for grundskyld: 3.957.600,00

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

#### **Arealer\***

|                                                 |                    |
|-------------------------------------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:                               | 492 m <sup>2</sup> |
| - heraf vej:                                    | 25 m <sup>2</sup>  |
| Hovedbyg.bebyg.areal:                           | 51 m <sup>2</sup>  |
| Kælderareal:                                    | 51 m <sup>2</sup>  |
| Udnyttet tagetage:                              | 34 m <sup>2</sup>  |
| Boligareal i alt:                               | 122 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:                                | 0 m <sup>2</sup>   |
| Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen. |                    |

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

#### **Servitutter:**

24.3.1902 Dok om vej mv, forsynings-/afløbsledninger mv  
18.10.1915 Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
16.3.1925 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Resp lån i off midler  
14.2.1930 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler  
13.1.1969 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv  
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I  
Kommuneplan/Rammeområde: 2011  
Kommuneplan/Rammeområde: 2015  
Lokalplan:  
Byplanvedtægt:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

### Tilbehør:

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

Oplysninger er bestilt hos sælger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Dalvangen 15, 2700 Brønshøj  
Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 17-X0001723  
Ejerudgift/md.: kr. 5.215

Dato: 21.5.2025

### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos  
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.: 15.400,00 Forbrug: MWh

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede varmekonsum 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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand

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.

#### **Brændeovn**

Der findes en brændeovn/pejseindsats på ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

#### **Eller:**

... Fortsættes på side 6

Adresse: Dalvangen 15, 2700 Brønshøj  
Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 17-X0001723  
Ejerudgift/md.: kr. 5.215

Dato: 21.5.2025

| Ejerudgift 1. år:         | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                     |
|---------------------------|---------------|-------------------------------------------|
| Grundejerforening         | kr. 600,00    | Kontantpris/udbetaling                    |
| Skorstensfejning, anslået | kr. 800,00    | Indskud til grundejerforening, anslået    |
| Renovation, anslået       | kr. 3.590,00  | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie |
| Rottebekæmpelse, anslået  | kr. 250,00    | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde   |
| Ejendomsværdiskat         | kr. 28.351,92 | I alt                                     |
| Grundskyld                | kr. 20.184,00 |                                           |
| Husforsikring             | kr. 7.000,00  |                                           |
| Vejbidrag                 | kr. 1.800,00  |                                           |
| Ejerudgift i alt 1. år:   | kr. 62.575,92 |                                           |

#### 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: 415.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 45.504 md./ 546.043 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 37.039 md./ 444.471 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Dalvangen 15, 2700 Brønshøj  
 Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 17-X0001723  
 Ejerudgift/md.: kr. 5.215

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.

#### Om boligskat

**Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.**

**Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.**

**Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende, tidligere og senere år, når den offentlige vurdering er foretaget.**

**Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk).**

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

---

Adresse: Dalvangen 15, 2700 Brønshøj  
Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 17-X0001723  
Ejerudgift/md.: kr. 5.215

Dato: 21.5.2025

---

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Der findes en brændeovn/pejseindsats på ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

**Eller:**

Der findes en brændeovn/pejseindsats på ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt brændeovnen/pejseindsatsen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

**Sælger oplyser:**

Med henvisning til sælgers oplysningsskema gøres særligt opmærksom på, at sælger har oplyst følgende: Afventer sælgers besvarelse.

**Bevaringsværdig bygning:**

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 6. Se mere på [www.kulturarv.dk](http://www.kulturarv.dk)