

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: Svenskelejren 4, st.. tv., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 17-X0002175
Ejerudgift/md.: kr. 4.216

Dato: 20.5.2025



Beskrivelse:

Herskabelig lejlighed med solrig altan

I får en på samme tid rolig og central adresse med lejligheden her, der ligger ideelt i Brønshøj. En herskabelig bolig med plankegulv og højt til loftet får selskab af en nyere, solrig altan, og der er således masser at se frem til både inde og ude. Velkommen hjem.

Planløsningen er god i den forstand, at der ikke går kvadratmeter til spilde. Som resultat opleves lejligheden som ekstra rummelig, og så er den tilmed virkelig charmerende med sine klassiske, herskabelige detaljer.

Planløsningen fordeler sig over et veludnyttet køkken med plads til vaskemaskinen, og herfra er der få skridt videre til badeværelset med brus. Hvad der skal være stue, og hvad der skal være værelse, er op til jer. Begge rum er nemlig store og velegnede til lidt af hvert.

Mod syd forlænges lejligheden af en herlig altan, der er af nyere dato og modtager solen stråler i generøse mængder. Der er fint plads til både cafésæt, plantekasser og lyskæder.

Kombinationen af en rolig atmosfære og en central beliggenhed er svær at toppe, og I får det derfor helt perfekt lige her i Brønshøj. 150 meter skal tilbagelægges, før I står foran supermarkedet, og der er også let adgang til alt fra bus til specialforretninger og idrætsfaciliteter. Grønne parker og flotte moser byder sig ligeledes til i jeres nærmiljø, så fritiden på den led er sikret fine forhold.

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: Martin Nygård Knudsen

Adresse: Svenskelejren 4, st.. tv., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 17-X0002175
Ejerudgift/md.: kr. 4.216

Dato: 20.5.2025



Adresse: Svenskelejren 4, st.. tv., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 17-X0002175
Ejerudgift/md.: kr. 4.216

Dato: 20.5.2025



Sagsnr.: 17-X0002175
Ejerudgift/md.: kr. 4.216

Stue
Loftshøjde: 262 CM

Værelse

Altan

Entré

Bad

Køkken

Dimensions (CM):
 - Stue: 469 (top), 385 (left), 397 (bottom)
 - Værelse: 473 (top), 280 (left)
 - Altan: 150 (top), 298 (right)
 - Entré: 170 (bottom), 223 (right), 124 (right)
 - Bad: 167 (top), 89 (left)
 - Køkken: 365 (top), 187 (bottom), 225 (right)

Icons: Sink, Stove, Dishwasher, Refrigerator, Bed, Bath, Toilet, Wardrobe, Entry arrow, North arrow.

Adresse: Svenskelejren 4, st.. tv., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 17-X0002175
Ejerudgift/md.: kr. 4.216

Dato: 20.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 8bz Brønshøj, København
BFE-nr.: 106053
Ejerl.nr. 7
Zonestatus: [zonestatus]
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1937

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.925.000,00
Grundværdi: 1.172.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.540.000,00
Grundlag for grundskyld: 937.600,00

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

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke:
type: Elkomfur mærke:
type: Kogeplader induktion mærke:
type: Køle/fryseskab mærke:
type: Vaskemaskine mærke:

Oplysninger er bestilt hos sælger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 50 m²
Heraf tinglyst boligareal: 50 m²
BBR-boligareal: 55 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Administrativt fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 5/189
Adm. fordelingstal: 5,00/189,00
Sikkerhed til e/f: 50.000,00
I form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

16.8.1899 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, hegn, hegnsmur mv
21.2.1900 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
21.2.1900 Dok om privat vejafgift, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt
30.5.1934 Fjernelsesdeklaration KORREKTE AKT 1_M-IV-B_428
15.7.1936 Dok om bebyggelse, benyttelse mv KORREKTE AKT 1_M-IV-B_428
15.7.1936 Dok om skure mv KORREKTE AKT 1_M-IV-B_428
8.2.1937 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Se akt KORREKTE AKT 1_M-IV-B_428
19.3.1937 Dok om fælles brandmur/gavl mv, Om resp se akt KORREKTE AKT 1_M-IV-B_428
16.3.1965 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv KORREKTE AKT 1_M-IV-B_428
27.1.1992 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening KORREKTE AKT 1_M-IV-B_428
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I
28.4.1997 anm hæftelser Vedtægter for ejerforening, tillæg. SE AKT 1_M-IV-B_428
Kommuneplan/Rammeområde: 2011
Kommuneplan/Rammeområde: 2015
Lokalplan:
Byplanvedtægt:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Svenskelejren 4, st.. tv., 2700 Brønshøj
 Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 17-X0002175
 Ejerudgift/md.: kr. 4.216

Dato: 20.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstædernes 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 varmekonsum:

Udgift kr.: 6.720,00

Forbrug: MWh

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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

A'conto vand pr. måned kr. 215,00

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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Skal dog godkendes af bestyrelsen

Husdyr: Dog ikke hund - bestyrelsen skal godkende andre dyr

Sælger oplyser:

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

Vaskemaskinen har fået monteret en for lang slange til vandafløbet, som bør forkortes. Der er blevet trukket en ledning op bag køkkenbordet ved vinduet, som kan monteres til stikkontakten. Formålet er at have en stikdåse i rummet under vasken, hvor vaskemaskinen kan have et fast stik. Hvis man ikke ønsker dette, kan den blottede ledningsende trækkes ud. Stikkontakt i soveværelset mangler en knap, som kan klikket på.

Energimærke:

Køber er gjort opmærksom på, at gyldigheden af den i forbindelse med handlen udleverede energimærkning er forlænget til 10 år, jf. energimærkningsbekendtgørelsens § 46, stk. 3.

Bevaringsværdig bygning:

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

Jordforurening – områdeklassificeret som lettere forurenet efter den 1. januar 2008

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.

Adresse: Svenskelejren 4, st.. tv., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 17-X0002175
Ejerudgift/md.: kr. 4.216

Dato: 20.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 7.854,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000,00
Grundskyld 2025	kr. 4.782,00	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	kr.	2.200,00
Fællesudgifter	kr. 16.027,68	Forhøjelse/debitorskifte sikkerhed, anslået	kr.	4.325,00
Rottebekæmpelse	kr. 14,56	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	16.850,00
Fælleslån Altaner	kr. 10.055,52	I alt	kr.	2.518.375,00
Fælleslån vinduer	kr. 2.932,08			
Vedligeholdelse	kr. 7.787,04			
Parknet internet	kr. 1.140,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 50.592,88			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 13.812 md./ 165.745 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 11.240 md./ 134.880 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: 20.5.2025. 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 ejerforeningen.

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: Svenskelejren 4, st.. tv., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 17-X0002175
Ejerudgift/md.: kr. 4.216

Dato: 20.5.2025

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:
Fælleslån vedr. vinduer - restgæld ultimo 2024 Kr. 24.432,00
Fælleslån vedr. altaner - restgæld ultimo 2024 kr. 89.120,00
Køber indtræder i disse fælleslån

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype	1.348.465,38	1.339.133,62	1.331.406,82	DKK	-0,04	68.172,90	25,75	14.71			Nej	

Servitutter - Fortsat fra side 3.

Brugsret og fællesfaciliteter

kælderrum nr. 7 iflg. sælger
Fælles tørrerum, dørtlf., cykelkld, gårdanlæg

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