

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: Kongemarksvej 12, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 17-X0001946
Ejerudgift/md.: kr. 3.742

Dato: 16.5.2025



Beskrivelse:

Funktionel villa med glimrende kælder

På en god adresse i Brønshøj nær Kagsmosen og betagende gåture langs kanalen og Vestvolden finder I denne velindrettede villa med en dejlig have og en god, ventileret kælder. Boligen byder samlet set på et køkken-alrum og to stuer en suite, hvoraf det ene kan indrettes som værelse, foruden et badeværelse, to gæstetoiletter samt tre disponible rum, hvoraf de to er i virkelig fin boligstandard. Haven er nem og flot anlagt med hyggelokke, træer og et stort skur til havefester.

Stuen og køkken-alrummet udgør tilsammen et par forrygende opholdsmiljøer, hvor massevis af naturligt lys skinner ind fra flere verdenshjørner. Udtrykket er pænt og indbydende, og mens en brændeovn skaber en dejlig stemning, giver terrassedøre i henholdsvis alrummet og stuen direkte forbindelse til uderummene.

Stueplanet afrundes af et stort soveværelse samt et gæstetoilet, mens kælderen ligger inde med de resterende rum. Heriblandt finder I husets badeværelse, endnu et toilet, et mindre depotrum og to anseelige, disponible rum med vinduer, ventilationssystem, åndbare vægge og mange gode indretningsmuligheder. Underetagen er desuden renoveret i 2024.

Ude venter mange timer i solen, og hvad end I befinder jer på en af terrasserne eller har slået jer ned på en havestol midt på græsplænen, så kan I færdes ganske ugeneret. Bærbuske, frugttræer og højbæde med frisk grønt varsler om sommerens komme, hvor den fine have i særdeleshed bliver et trækplaster.

I kan godt begynde at glæde jer til de mange herlige udfugtsmål, der omgiver jer, for både Kagsmosen, Vestvolden og sågar Uterslev Mose ligger alle højst to kilometer fra hoveddøren, hvorfor hverdagen bliver spækket med naturskønne indspark. Endvidere er der også styr på det praktiske, når I på få minutter kan gå eller cykle til bus og S-tog samt daginstitutioner, Korsager Skole, diverse indkøbsmuligheder og glimrende idrætsfaciliteter foruden Brønshøj Torv. Endelig får I hjemme på en blind vej uden gennemkørende trafik.

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: Kongemarksvej 12, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 17-X0001946
Ejerudgift/md.: kr. 3.742

Dato: 16.5.2025



Adresse: Kongemarksvej 12, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 17-X0001946
Ejerudgift/md.: kr. 3.742

Dato: 16.5.2025



Adresse: Kongemarksvej 12, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 17-X0001946
Ejerudgift/md.: kr. 3.742

Dato: 16.5.2025



Adresse: Kongemarksvej 12, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 17-X0001946
Ejerudgift/md.: kr. 3.742

Dato: 16.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 2541 Husum, København
BFE-nr.: 6008404
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1941

Arealer*

Grundareal udgør:	737 m ²
- heraf vej:	68 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	74 m ²
Kælderareal:	74 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	87 m ²
Andre bygninger:	28 m ²
-heraf Carport	28 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.421.000,00
Grundværdi: 3.712.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.536.800,00
Grundlag for grundskyld: 2.969.600,00

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

Tilbehør:

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

Oplysninger er bestilt hos sælger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

6.5.1918 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
28.4.1919 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
21.2.1928 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler
3.2.1942 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
11.6.1943 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
23.10.1962 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
17.5.1976 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F13I
Kommuneplan/Rammeområde: 2011
Kommuneplan/Rammeområde: 2015
Lokalplan:
Byplanvedtægt:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Kongemarksvej 12, 2700 Brønshøj
 Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 17-X0001946
 Ejerudgift/md.: kr. 3.742

Dato: 16.5.2025

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 rørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.000,00 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, risiko for stød

Energimærkning: E

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 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 i 2024 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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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

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.

... Fortsættes på side 6

Adresse: Kongemarksvej 12, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 17-X0001946
Ejerudgift/md.: kr. 3.742

Dato: 16.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Grundejerforening, anslået	kr. 500,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.295.000,00
Skorstensfejning, anslået	kr. 800,00	Indskud til grundejerforening, anslået	kr.	500,00
Renovation, anslået	kr. 3.675,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000,00
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 250,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	39.650,00
Ejendomsværdiskat	kr. 18.037,68	I alt	kr.	6.342.150,00
Grundskyld 2025	kr. 15.145,00			
Husforsikring	kr. 6.500,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 44.907,68			

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: 315.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 34.683 md./ 416.191 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 28.231 md./ 338.767 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: 16.5.2025. 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 henviser til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Kongemarksvej 12, 2700 Brønshøj
 Kontantpris: kr. 6.295.000

 Sagsnr.: 17-X0001946
 Ejerudgift/md.: kr. 3.742

Dato: 16.5.2025

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
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.640.227,94	1.640.227,94	1.544.766,67	DKK	3,00	104.885,92	27,25	9.31				
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	2.113.000,00	2.113.000,00	1.960.737,22	DKK	3,00	75.011,52	27,25	2.22				

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.

Adresse: Kongemarksvej 12, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 17-X0001946
Ejerudgift/md.: kr. 3.742

Dato: 16.5.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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:

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 X. Se mere på www.kulturarv.dk