

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: Frederikssundsvej 280, 1., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 17-X0002201
Ejerudgift/md.: kr. 2.601

Dato: 16.5.2025



Beskrivelse:

Fed lejlighed nær Ueterslev Mose

I det nordlige Husum kan I nu overtage denne superflotte lejlighed, der ligger på første sal i en ejendom fra 1930. Lejligheden er oplagt til parret eller den lille familie, som kan se frem til en god planløsning med tre værelser, et badeværelse, et køkken-alrum og en stue. Hertil bor I tæt på alle hverdagens fornødenheder, offentlig transport og grønne arealer. Alt i alt et dejligt hjem, som er lige til at flytte ind i.

I bliver specielt glade for det lækre køkken-alrum, hvor solen strømmer gavmildt ind gennem de store vinduer mod syd. I bemærker også den blottagte murstensvæg, køkkenøen og de stilrene fronter i køkkenet. Via franske døre kommer I til stuen, der har en indretningsvenlig størrelse og masser af lys.

De tre værelser ligger side om side med badeværelset, og de tilgås alle sammen via fordelingsgangen. Det største af værelserne er oplagt som soveværelse til parret, og på badeværelset får I pæne fliser, en muret bruseniche og et vindue, der sikrer lys og luft.

Lige overfor ejendommen har I Husum Bypark, hvor der er hyggelige udendørsarealer med legeplads og grøn beplantning. Her er der rig mulighed for at brænde krudt af på legepladsen, mens I kan slappe af på en af de mange bænke.

I bosætter jer særdeles praktisk på denne adresse, for inden for gåafstand har I Husum Bypark, indkøbsmuligheder, fitnesscenter og bus. Til fods når I også hurtigt Husum Station, hvorfra S-toget bringer jer nemt og bekvemt mod Indre By. Ueterslev Mose er ligeledes inden for nær rækkevidde, og de naturskønne omgivelser indbyder til hyggelige udflugter året rundt.

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.

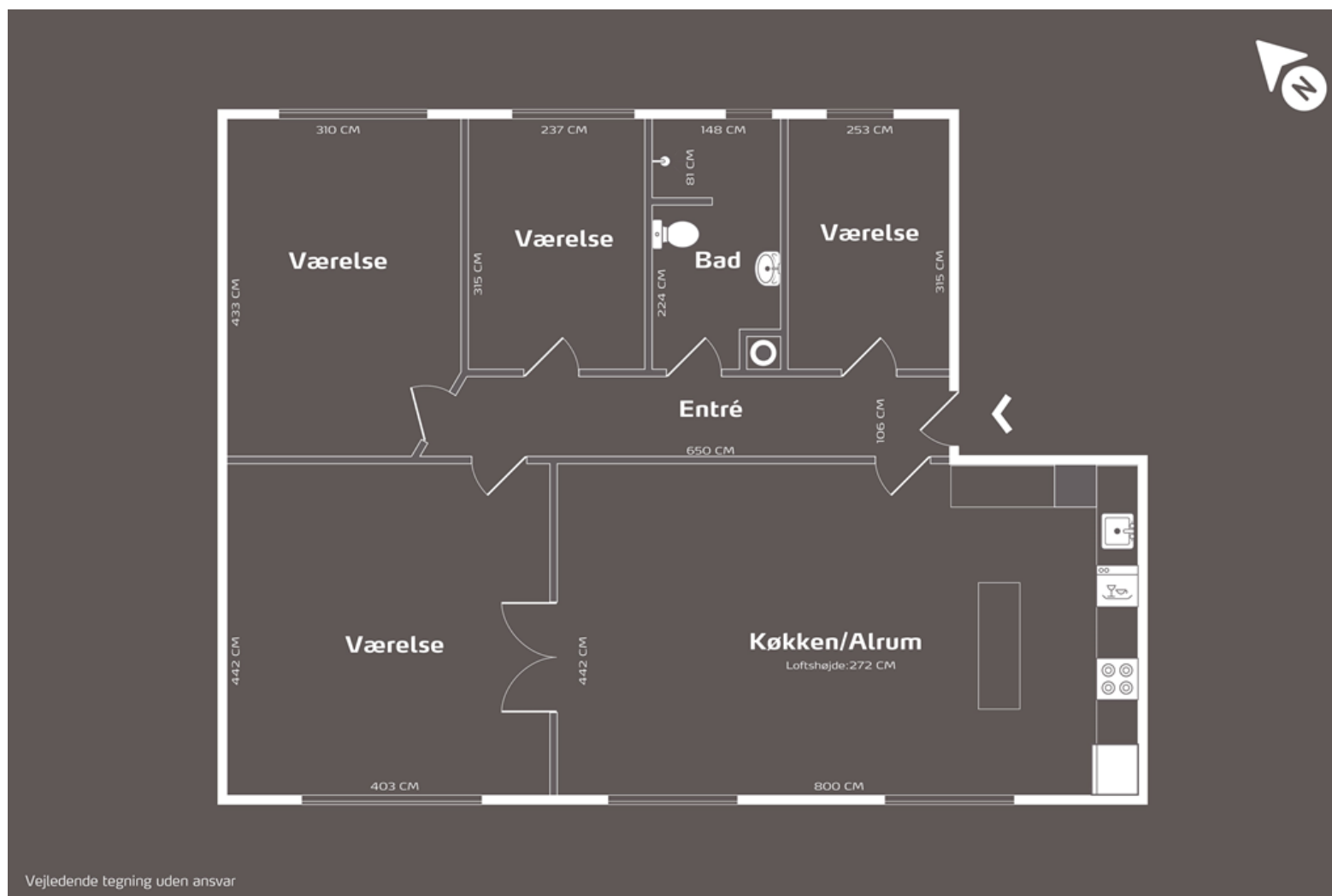
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Alexander Lind Smedegaard

Adresse: Frederikssundsvej 280, 1., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 17-X0002201
Ejerudgift/md.: kr. 2.601

Dato: 16.5.2025



Adresse: Frederikssundsvej 280, 1., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 17-X0002201
Ejerudgift/md.: kr. 2.601

Dato: 16.5.2025



Adresse: Frederikssundsvej 280, 1., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 17-X0002201
Ejerudgift/md.: kr. 2.601

Dato: 16.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 2739 Husum, København
BFE-nr.: 120204
Ejerl.nr. 2
Zonestatus: [zonestatus]
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1930

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.512.000,00
Grundværdi: 1.400.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.009.600,00
Grundlag for grundskyld: 1.120.000,00

* 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.

Arealer*

Tinglyst areal: 109 m²
Heraf tinglyst boligareal: 109 m²
BBR-boligareal: 120 m²

Ejerforeningsforhold

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

15.10.1917 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt ..
21.3.1927 Dok om vandafledningsbidrag, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende. 1_D-III_188
21.3.1927 Dok om fælles gadestik, Resp lån i off midler ..
14.10.1927 Dok om terrænhøjde mv 1_D-III_188
25.3.1941 Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_D-III_188
25.4.1956 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_D-III_188
19.8.1977 Dok om forbud mod udleje mv 1_HUS_2739_2
17.8.1992 Lokalplan nr. 198
23.1.1995 Dok om fjernvarme mv
Kommuneplan/Rammeområde: 2011
Kommuneplan/Rammeområde: 2015
Lokalplan:
Byplanvedtægt:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Frederikssundsvej 280, 1., 2700 Brønshøj
 Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 17-X0002201
 Ejerudgift/md.: kr. 2.601

Dato: 16.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring 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.: 7.000,00 Forbrug: MWh

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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

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: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Sælger oplyser:

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

Arealer:

I de anførte 120 m² jfr. BBR-ejermeddelelsen indgår 31 m² Erhvervsareal.

Energimærke:

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

Forsøkkede lofter:

Sælger oplyser, at de forsøkkede lofter i lejligheden ikke garanteres opfyldt af bygningsreglementets krav til sådanne lofter, ligesom stærkstrømsreglementets krav ikke garanteres at være opfyldt. Sælger fralægger sig ethvert ansvar som følge heraf. Køber accepterer, at der, hverken nu eller senere, kan gøres krav gældende mod sælger i den anledning, det være sig i form af erstatning eller i form af afslag i købesummen. Parterne er enige om, at der er taget højde for dette forhold i købesummen.

Bevaringsværdig bygning:

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau Ingen. 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.

... Fortsættes på side 6

Adresse: Frederikssundsvej 280, 1., 2700 Brønshøj
 Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 17-X0002201
 Ejerudgift/md.: kr. 2.601

Dato: 16.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 10.248,96	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.245.000,00
Grundskyld 2025	kr. 5.712,00	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	kr.	3.000,00
Fællesudgifter ansl	kr. 15.000,00	Forhøjelse/debitorskifte sikkerhed, anslået	kr.	4.325,00
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 250,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	27.350,00
		I alt	kr.	4.279.675,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 31.210,96			

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 23.424 md./ 281.093 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 19.066 md./ 228.787 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 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: Frederikssundsvej 280, 1., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 17-X0002201
Ejerudgift/md.: kr. 2.601

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:

P.t. ukendt - afventer administratorbesvarelse.

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

Adresse: Frederikssundsvej 280, 1., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 17-X0002201
Ejerudgift/md.: kr. 2.601

Dato: 16.5.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.