

## 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: Præstegårds Allé 40, 2700 Brønshøj  
Kontantpris: kr. 10.795.000

Sagsnr.: 17-X0002073  
Ejerudgift/md.: kr. 6.600

Dato: 22.4.2025



### Beskrivelse:

#### Velkomponeret murstensvilla med suveræn adresse

På en af Brønshøjs bedste villaveje ligger denne attraktive og nydelige ejendom. Den fremragende beliggenhed på toppen af Præstegårds Allé udmærker sig positivt på en lang række af de væsentligste parametre, og selve boligen tilbyder masser af plads fordelt over en god, velkomponeret planløsning med plads til hele familien. Prikken over i'et sættes på fornem vis af den smukke have.

I stueplanet centrerer hjemmet sig omkring de to store stuer. Ind gennem de anseelige vinduer mod syd og vest modtages et fortræffeligt lysindfald, der på fineste vis underbygger den indbydende og behagelige stemning. Stuk og flotte gulve fuldender billedet.

Stueplanet består derudover af et pænt køkken og et badeværelse, og på førstesalen tilgodeses I af fem regulære værelser. Endnu et badeværelse er der ligeledes, mens den gode, tørre kælder er indrettet med seks disponible rum, der kan tjene til et hav af formål.

Haven bærer tydeligt præg af, at den har været passet og plejet gennem mange år. Fra det tidlige forår til bladene falder af træerne i efteråret, er der et sandt væld af blomster. Roser, løgplanter og alskens bær og frugt er nogle af de mange vækster, der skaber det fantastiske udtryk.

### 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.

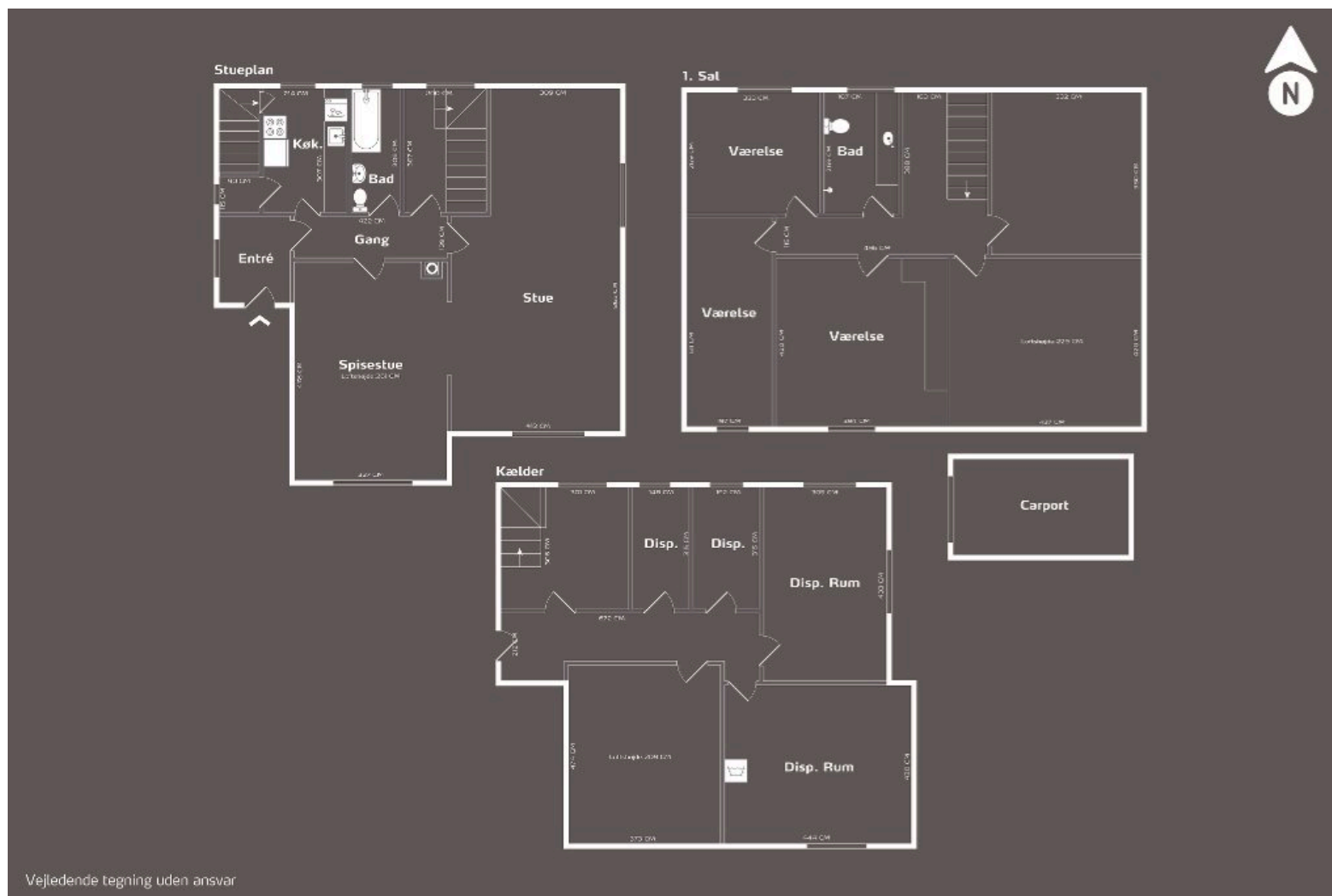
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Michael H. Mårtensen

Adresse: Præstegårds Allé 40, 2700 Brønshøj  
Kontantpris: kr. 10.795.000

Sagsnr.: 17-X0002073  
Ejerudgift/md.: kr. 6.600

Dato: 22.4.2025





Adresse: Præstegårds Allé 40, 2700 Brønshøj  
Kontantpris: kr. 10.795.000

Sagsnr.: 17-X0002073  
Ejerudgift/md.: kr. 6.600

Dato: 22.4.2025





Adresse: Præstegårds Allé 40, 2700 Brønshøj  
Kontantpris: kr. 10.795.000

Sagsnr.: 17-X0002073  
Ejerudgift/md.: kr. 6.600

Dato: 22.4.2025



Adresse: Præstegårds Allé 40, 2700 Brønshøj  
 Kontantpris: kr. 10.795.000

Sagsnr.: 17-X0002073  
 Ejerudgift/md.: kr. 6.600

Dato: 22.4.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
 Må benyttes til: Beboelse  
 Kommune: København  
 Matr.nr.: 1986 Brønshøj, København  
 BFE-nr.: 6003054  
 Zonestatus:  
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
 Vej: Privat fællesvej  
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg  
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
 Opført/ombygget år: 1935 / 1975

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

Offentlig vurdering pr.: 2024  
 Ejendomsværdi: 9.789.000,00  
 Grundværdi: 6.004.000,00  
 Evt. ejerboligværdi:  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 7.831.200,00  
 Grundlag for grundskyld: 4.803.200,00

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

Grundareal udgør:	986 m <sup>2</sup>
- heraf vej:	69 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	97 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	96 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	80 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	177 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	13 m <sup>2</sup>
-heraf Carport	13 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

#### **Servitutter:**

24.3.1902 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vej mv  
 22.10.1906 Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
 22.10.1906 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil, forsynings-/afløbsledninger mv  
 20.10.1913 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil  
 30.11.1914 Anpart i sø eller mose  
 10.11.1919 Dok om rensningsanlæg, vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt  
 6.5.1930 Dok om grundejerforening mv, vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt  
 24.3.1977 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: Ja**

Navn: GF Præstegårdsø  
 Pligt til medlemskab: Ja  
 Sikkerhed til foreningen: Nej  
 Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Præstegårds Allé 40, 2700 Brønshøj  
 Kontantpris: kr. 10.795.000

 Sagsnr.: 17-X0002073  
 Ejerudgift/md.: kr. 6.600

Dato: 22.4.2025

### Forsikringsforhold:

 Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF 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.: 73.100,00 Forbrug: MWh

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: F

### 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 2008. 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.

... Fortsættes på side 6



Adresse: Præstegårds Allé 40, 2700 Brønshøj  
 Kontantpris: kr. 10.795.000

Sagsnr.: 17-X0002073  
 Ejerudgift/md.: kr. 6.600

Dato: 22.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Grundejerforening,	kr. 3.000,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	10.795.000,00
Skorstensfejning, anslået	kr. 800,00	Indskud til grundejerforening, anslået	kr.	500,00
Renovation, anslået	kr. 3.675,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.447,00
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 250,00	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde	kr.	66.650,00
Ejendomsværdiskat	kr. 39.939,12	I alt	kr.	10.873.597,00
Grundskyld 2025	kr. 24.496,00			
Husforsikring	kr. 7.040,68			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 79.200,80			

#### 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: 540.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 59.418 md./ 713.010 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 48.368 md./ 580.419 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: 22.4.2025. 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/landingside>

Adresse: Præstegårds Allé 40, 2700 Brønshøj  
 Kontantpris: kr. 10.795.000

 Sagsnr.: 17-X0002073  
 Ejerudgift/md.: kr. 6.600

Dato: 22.4.2025

**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	0,72			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.



---

Adresse: Præstegårds Allé 40, 2700 Brønshøj  
Kontantpris: kr. 10.795.000

Sagsnr.: 17-X0002073  
Ejerudgift/md.: kr. 6.600

Dato: 22.4.2025

---

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

**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 ingen. Se mere på [www.kulturarv.dk](http://www.kulturarv.dk)