

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: Park Allé 315, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 33-X0002081
Ejerudgift/md.: kr. 3.715

Dato: 18.5.2025



Beskrivelse:

Stor, veldisponeret ejendom centralt i Brøndby

På en god og central adresse i Brøndby ligger denne store og veltilrettelagte villa, der ikke alene præsenterer en attraktiv placering, men også byder på masser af plads til hele familien. I kan se frem til reelle værelser og lyse opholdsrum, og herpå følger en sydvendt have med en stor terrasse.

Huset er muret i gule sten, og de selvsamme sten, som ses på facaden, er at finde i de markante opholdsrum inden døre. De rå vægge bidrager til en særlig stemning i både stuen og køkkenet, og hvor sidstnævnte er udført i et enkelt, hvidt design, så udmærker stuen sig ved et behageligt lysindfald. Familien får ikke færre end 188 boligkvadratmeter at boltre sig på, og dertil kommer desuden kælderens på 29 kvadratmeter. Stueplanet afrundes af to værelser og et badeværelse, mens førstesalen er arrangeret i to adskilte dele med henholdsvis et værelse og en stue samt et disponibelt rum. I kælderen er der blandt andet et vaskerum og endnu et badeværelse.

Haven vender fordelagtigt for solen, så forholdene er fremragende. Umiddelbart foran stuen ses en enorm, overdækket terrasse, og i bunden af grunden råder I slutteligt over et udmærket skur og yderligere en terrasse.

I kommer til at bo tæt på snart sagt alt, hvad I kunne tænkes at få brug for i dagligdagen. Inden for en radius af bare lidt over en kilometer kan I tilgå skole, pasningstilbud, indkøb, offentlig transport og idrætsfaciliteter. Den nemme adgang til motorvejen og de større omfartsveje er også værd at bide mærke i.

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: Christian Sarring

Adresse: Park Allé 315, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 33-X0002081
Ejerudgift/md.: kr. 3.715

Dato: 18.5.2025



Adresse: Park Allé 315, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 33-X0002081
Ejerudgift/md.: kr. 3.715

Dato: 18.5.2025



Adresse: Park Allé 315, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 33-X0002081
Ejerudgift/md.: kr. 3.715

Dato: 18.5.2025



Adresse: Park Allé 315, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 33-X0002081
Ejerudgift/md.: kr. 3.715

Dato: 18.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Brøndby
Matr.nr.: 23lx Brøndbyvester By, Brøndbyvester
BFE-nr.: 2113133
Zonestatus:
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1953 / 2013

Arealer*

Grundareal udgør:	835 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	135 m ²
Kælderareal:	29 m ²
Udnyttet tagetage:	53 m ²
Boligareal i alt:	188 m ²
Andre bygninger:	54 m ²
-heraf Garage	30 m ²
-heraf Udhus	24 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

19.6.1940 Dok om Bebyggelse
26.6.1940 Dok om Levering af vand
1.9.1954 Dok om grundejerforening mv
23.8.1993 Dekl ved kollektiv varmemforsyning,tilslutningspligt senest år 2001 mm
19.1.1995 Lokalplan nr. 215
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.361.000,00
Grundværdi: 2.535.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.288.800,00
Grundlag for grundskyld: 2.028.000,00

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

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Siemens
type: Kogeplader induktion mærke: Leonard
type: Indbygningsovn mærke: Junker
type: Køle/fryseseab mærke: Leonard
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
type: Vaskemaskine mærke: Samsung
type: Tørretumbler mærke: Samsung

Afventer oplysninger fra sælger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Park Allé 315, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 33-X0002081
Ejerudgift/md.: kr. 3.715

Dato: 18.5.2025

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: Ja - Der henvises til forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.180,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Brutto- og nettoudgiften omfatter ikke udgifterne til energi, vand og andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse.

Der er en nedgravet afblændet olietank på ejendommen - afblændet i 2018.

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.

Adresse: Park Allé 315, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 33-X0002081
Ejerudgift/md.: kr. 3.715

Dato: 18.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 21.872,88	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000,00
Grundskyld 2025	kr. 9.937,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.458,00
Husforsikring, anslået	kr. 8.124,86	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	28.850,00
Renovation, anslået	kr. 3.500,00	I alt	kr.	4.536.308,00
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 250,00			
Grundejerforening	kr. 95,00			
Skorstensfejer, anslået	kr. 800,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 44.579,74			

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 24.751 md./ 297.011 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 20.032 md./ 240.382 år v/ 25,10 %

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: 18.5.2025. 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:**

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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Park Allé 315, 2605 Brøndby
 Kontantpris: kr. 4.495.000

 Sagsnr.: 33-X0002081
 Ejerudgift/md.: kr. 3.715

Dato: 18.5.2025

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 grundejerforeningsbesvarelse.

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	Rentetilp.lån	1.950.884,19	2.035.599,89	1.982.429,68	DKK	2,04	105.935,60	27,50	7,35				