

Salgsopstilling

Formulærens 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: Annebergvej 15, st., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 17-X0002111
Ejerudgift/md.: kr. 3.212

Dato: 21.6.2025



Beskrivelse:

Dejlig lejlighed med have i Brønshøj

Det er i hjertet af Brønshøj, hvor I har kort afstand til både natur og byliv, at I finder denne spændende lejlighed. Boligen er godt indrettet med to store værelser, et køkken-alrum og et badeværelse med gulvvarme, og så har hjemmet udgang til egen solrige have. Der er også et par kælderrum, I kan udnytte, og ligeledes er det en fordel med parkeringsmuligheder på grunden.

Køkkenet er udført i vinkelform og med ovnen i arbejdshøjde, så her er der fine forhold under madlavningen. I har bekvemt plads til spisebordet i alrummet, som kan bryste sig af en terrassedør. En række trin giver i åben forbindelse adgang til den hyggelige stue, der har en brændeovn i hjørnet og et tiltalende lysindfald fra flere vinkler.

Lejligheden byder på to værelser, så foruden soveværelset kan I finde plads til et hjemmekontor, familieforøgelse, overnattende børnebørn eller lige det, der matcher jeres behov. I skal også se badeværelset, der er rummeligt og har en rundet bruseniche.

Det bliver fremragende med jeres egen have, der giver jer oplevelsen af en oase midt i byen. Her er der et herligt og stort terrassemiljø til møblerne og grillen, og så får I også et stykke plæne til leg, højbede eller måske en bålplads.

Der er under 100 meter til nærmeste busstoppested, indkøb ligger godt 750 meter væk, og så er der under halvanden kilometer til S-toget, ligesom I kan cykle til metroen. Kort sagt bliver det ikke meget nemmere, og det hele spiller godt sammen med, at der samtidig er kort afstand til grønne oaser såsom Degnemosen og flere parker. I kan også tage den tohjulede til Frederikssundsvej og udforske butikker og lidt godt til ganen.

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: Annebergvej 15, st., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 17-X0002111
Ejerudgift/md.: kr. 3.212

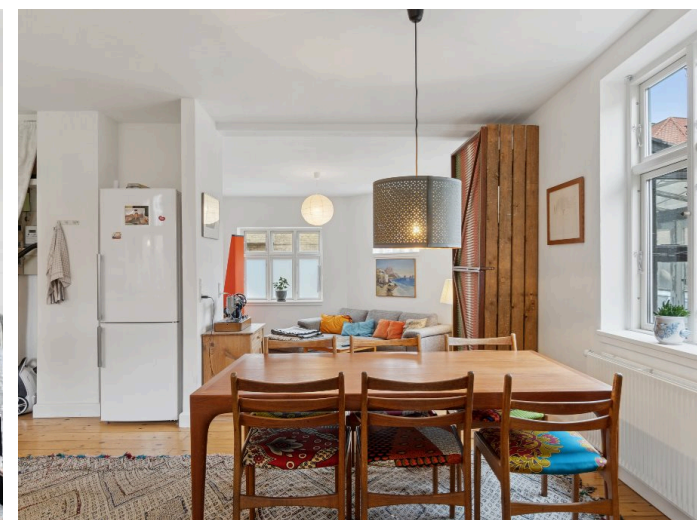
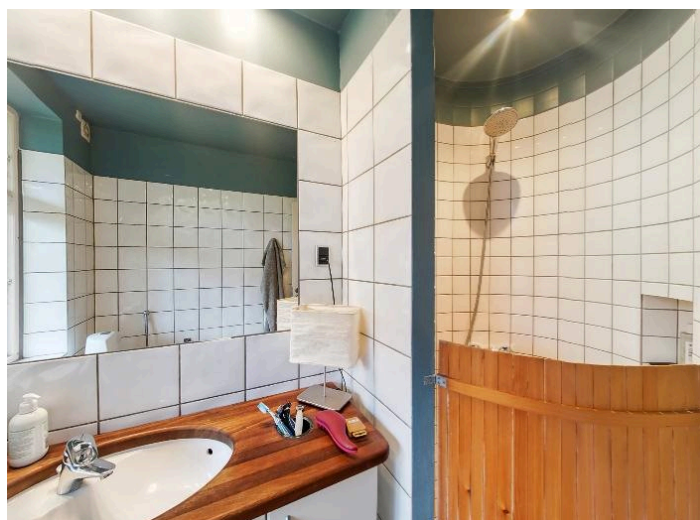
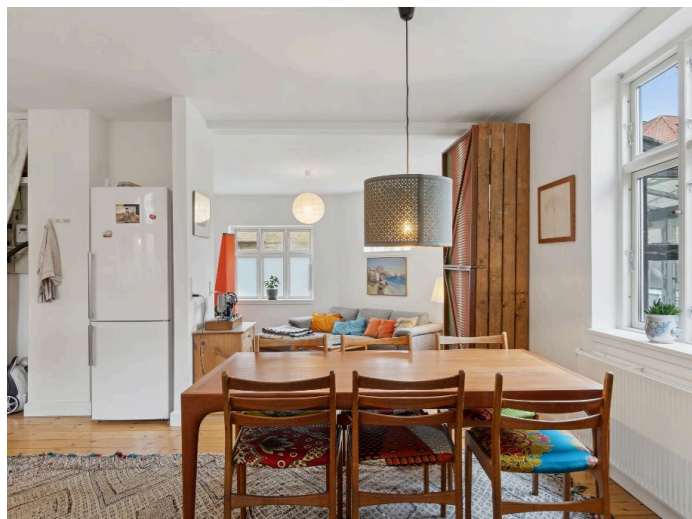
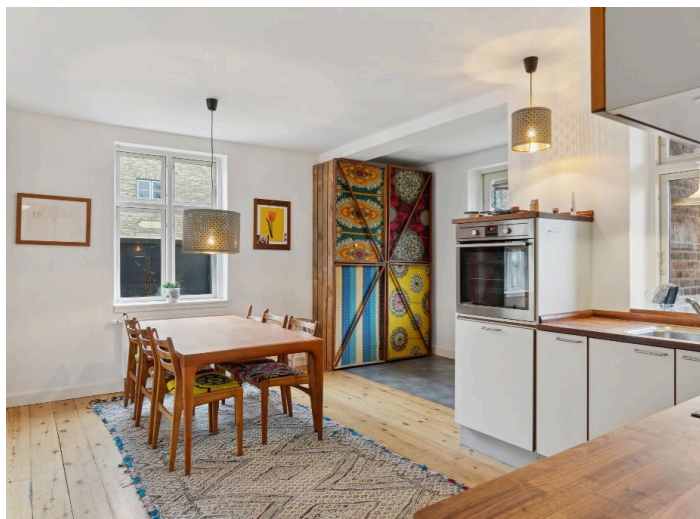
Dato: 21.6.2025



Adresse: Annebergvej 15, st., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 17-X0002111
Ejerudgift/md.: kr. 3.212

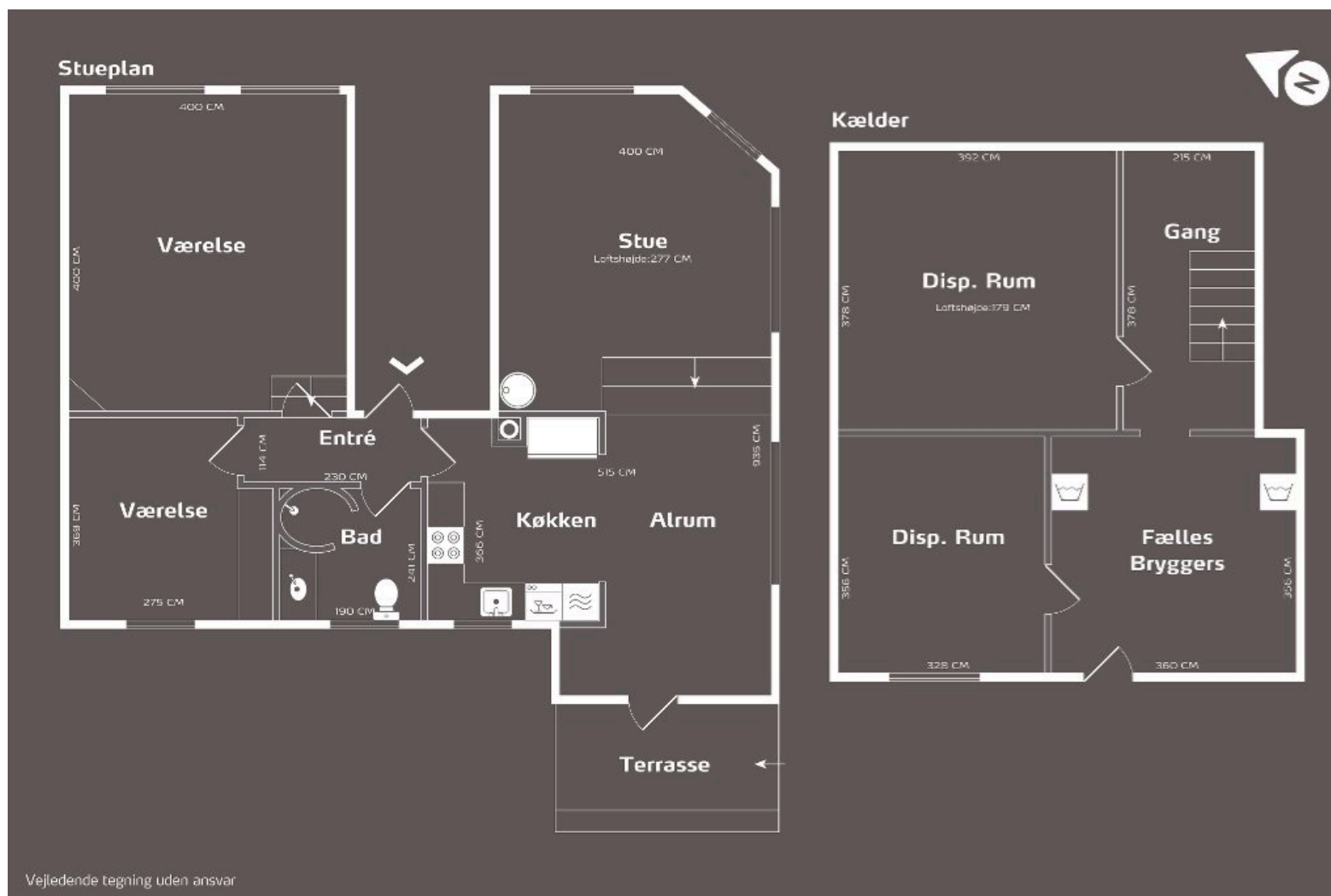
Dato: 21.6.2025



Adresse: Annebergvej 15, st., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 17-X0002111
Ejerudgift/md.: kr. 3.212

Dato: 21.6.2025



Adresse: Annebergvej 15, st., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 17-X0002111
Ejerudgift/md.: kr. 3.212

Dato: 21.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ideel anpart (villa)

Må benyttes til: Beboelse

Kommune: København

Matr.nr.: 1275 Brønshøj, København

BFE-nr.: 6002383

Zonestatus:

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Vej: Offentlig og privat fælles vej

Kloak: Aflob til spildevandsforsynings rensesanlæg

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme

Opført/ombygget år: 1939

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024

Ejendomsværdi: 11.599.000,00

Grundværdi: 6.775.000,00

Evt. ejerboligværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat: 3.711.680,00

Grundlag for grundskyld: 2.168.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør: 381 m²

- heraf vej: 80 m²

Hovedbyg.bebyg.areal: 99 m²

Kælderareal: 0 m²

Udnyttet tagetage: 0 m²

Boligareal i alt: 99 m²

Andre bygninger: 0 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

4.1.1904 Dok om kloak

13.12.1920 Dok om grundejerforening mv, vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt

13.12.1920 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

3.10.1921 Dok om kloakanlæg mv

23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I)

5.4.2004 Dok om sameje mv, Indeholder bestemmelser om salg

21.8.2017 Vedtægter: Vedtægter for Parcelforeningen Godthaab

Servitutter: Der henvises til ejendommens blad i tingbogen

Kommuneplan/Rammeområde: 2011

Kommuneplan/Rammeområde: 2015

Københavns Kommuneplan 2019

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Thermex

type: Kogeplader induktion mærke: Voss

type: Indbygningsovn mærke: AEG

type: Køle/fryseskab mærke: Gram

type: Opvaskemaskine mærke: Beko

type: Vaskemaskine mærke: Vølund

Oplysninger er bestilt hos sælger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Annebergvej 15, st., 2700 Brønshøj
 Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 17-X0002111
 Ejerudgift/md.: kr. 3.212

Dato: 21.6.2025

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 rørskaide: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.000,00 Forbrug: MWh

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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

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: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Anpartsforhold:

Fordelingstal:

Sikkerhed til samejet:

Forhøjelse?

Fællesudgift dækker flg. udgifter:

Brugsret og fællesfaciliteter:

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.

Sælger oplyser:

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

Emhætte: periodisk fejl v tænd/sluk - men virker

Kogepåse: et lille stykke kant itu

Bevaringsværdig bygning:

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 6. Se mere på www.kulturarv.dk

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

... Fortsættes på side 6

Adresse: Annebergvej 15, st., 2700 Brønshøj
 Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 17-X0002111
 Ejerudgift/md.: kr. 3.212

Dato: 21.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 18.929,57	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.895.000,00
Grundskyld 2025	kr. 11.056,80	Indskud til grundejerforening, anslået	kr.	500,00
Husforsikring	kr. 4.127,60	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.131,00
Renovation	kr. 2.872,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	31.250,00
Rottebekæmpelse	kr. 50,80	I alt	kr.	4.933.881,00
Grundejerforening, anslået	kr. 960,00			
Skorstensfejer, anslået	kr. 90,98			
Fejning af røgrør	kr. 187,91			
Rensning af brændeovn	kr. 165,92			
Brandpræventivt tilsyn	kr. 105,66			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 38.547,24			

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: 245.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 26.745 md./ 320.939 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 21.784 md./ 261.411 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: 21.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **Forbehold:** Kan ikke opnås, idet realkreditlån skal reduceres med tinglyst sikkerhed til foreningen.

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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Annebergvej 15, st., 2700 Brønshøj
 Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 17-X0002111
 Ejerudgift/md.: kr. 3.212

Dato: 21.6.2025

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.

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	Kontantlån				DKK	-0,07			0				

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

Adresse: Annebergvej 15, st., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 17-X0002111
Ejerudgift/md.: kr. 3.212

Dato: 21.6.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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.