

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: Husumvej 49, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 17-X0002122
Ejerudgift/md.: kr. 4.017

Dato: 3.5.2025



Beskrivelse:

Familievilla med dejlig, stor have i Brønshøj

Drømmer du om at flytte familien til et hjem, hvor haven er skøn og ugeneret? Netop det har denne charmerende villa med sortglaserede teglsten og facader, der er pudset op med et produkt, der forhindrer fugt i at trænge igennem. I stueplan får du et flot badeværelse fra 2017 med gulvvarme og brusekabine, og på første sal møder du tre rummelige værelser, hvor både børn og voksne får lov at indrette sig. Udenfor har du en separat bygning med opbevaringsplads og gulvvarme.

Indenfor skal du se 120 veludnyttede m2 med sprossede vinduer og andre charmerende detaljer. Husets hjerte er den rummelige stue, og det er her, du kan glæde dig til at slappe af ved spisebordet eller i sofagruppen. Herfra har du adgang til spisestue, køkken og en skøn, vestvendt træterrasse.

I stueplan kan du klare morgenrutinen på det flotte badeværelse med hvide klinker og et moderne udtryk. På førstesalen har du tre værelser med plads til både seng, tøjskab og opbevaring. Også her er charmen til stede, og du vil mærke, at de sprossede vinduer og det behagelige lysindfald skaber en særlig stemning i rummene.

Når solen titter frem, er det tid til at nyde livet i den store, ugenerede have. Her kan du tilbringe mange afslappende stunder på terrassen, der byder på aftensol og en elektrisk markise. Udenfor finder du også en hyggelig havepavillon, en separat bygning med bryggers og to disponible rum samt endnu en vestvendt træterrasse.

Din nye adresse ligger i Brønshøj, hvor du har nem adgang til København og alle hverdagens fornødenheder. Pasningstilbud, Husum Skole og indkøb når du til fods, og tager du cyklen, kan du nyde naturen i Upperslev Mose. Pendleren vil uden tvivl værdsætte, at S-tog og metro også er inden for rækkevidde. Dermed hænger hverdagen nemt sammen på denne beliggenhed.

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 L. Smedegaard

Adresse: Husumvej 49, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 17-X0002122
Ejerudgift/md.: kr. 4.017

Dato: 3.5.2025



Adresse: Husumvej 49, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 17-X0002122
Ejerudgift/md.: kr. 4.017

Dato: 3.5.2025



Adresse: Husumvej 49, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 17-X0002122
Ejerudgift/md.: kr. 4.017

Dato: 3.5.2025



Adresse: Husumvej 49, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 17-X0002122
Ejerudgift/md.: kr. 4.017

Dato: 3.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 2678 Husum, København
BFE-nr.: 6008536
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Aflob til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1930

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.913.000,00
Grundværdi: 4.199.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.930.400,00
Grundlag for grundskyld: 3.359.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	750 m ²
- heraf vej:	24 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	75 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	45 m ²
Boligareal i alt:	120 m ²
Andre bygninger:	50 m ²
-heraf Garage	30 m ²
-heraf Carport	11 m ²
-heraf Udhus	9 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

24.1.1921 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
31.10.1921 Dok om vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
13.3.1929 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt
20.2.1930 Dok om forsynings-/aflednings mv, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende.
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: Ja

Navn: HØJDEGAARDENS GRUNDEJERFORENING
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke:
type: Kogeplader induktion mærke: Voss
type: Indbygningsovn mærke: Electrolux
type: Køleskab mærke: Gorenje og Matsui
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
type: vaskemaskine mærke: AEG
type: Tørretumbler mærke: UPO
type: Kummefryser mærke: Electrolux

Oplysninger er bestilt hos sælger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Husumvej 49, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 17-X0002122
Ejerudgift/md.: kr. 4.017

Dato: 3.5.2025

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 rørskaide: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.400,00 Konsum: MWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

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: C

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 forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Sælger oplyser:

Med henvisning til sælgers oplysningsskema gøres særligt opmærksom på, at sælger har oplyst følgende: Der er elvarme - gulvvarme i den lille gang.

Bevaringsværdig bygning:

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

... Fortsættes på side 6

Adresse: Husumvej 49, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 17-X0002122
Ejerudgift/md.: kr. 4.017

Dato: 3.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Grundejerforening	kr. 800,00	Kontantpris/udbetaling
Renovation	kr. 3.950,00	Indskud til grundejerforening, anslået
Rottebekæmpelse	kr. 167,42	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Ejendomsværdiskat	kr. 20.045,04	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Grundskyld 2025	kr. 17.132,00	I alt
Husforsikring	kr. 6.109,93	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 48.204,39	

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 32.891 md./ 394.693 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 26.771 md./ 321.254 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: 3.5.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Husumvej 49, 2700 Brønshøj
 Kontantpris: kr. 5.995.000

 Sagsnr.: 17-X0002122
 Ejerudgift/md.: kr. 4.017

Dato: 3.5.2025

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:
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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	2.300.000,00	2.389.104,10	2.331.490,02	DKK	2,58	86.814,65	24,50	7.57	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: Husumvej 49, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 17-X0002122
Ejerudgift/md.: kr. 4.017

Dato: 3.5.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.