

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: Brønshøjvej 14, st.. th., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 17-X0002142
Ejerudgift/md.: kr. 4.778

Dato: 7.4.2025



Beskrivelse:

Nydelig lejlighed ved det charmerende gadekær

Det er lige ved gadekæret i Brønshøj, at denne fine og indbydende lejlighed, der breder sig over stueetagen og kælderen, befinder sig. Boligen er placeret i en nydelig ejendom, og indenfor kan I se frem til at indrette et køkken-alrum, en stue, tre værelser, et badeværelse og et brugbart disponibelt rum. Dertil venter jeres egne kælderrum såvel som et loftrum, ligesom det er værd at bemærke tørrerummet på loftet, cykelkælderen og det hyggelige gårdmiljø, som deles med de resterende beboere.

Indenfor møder I en skøn og behagelig atmosfære, der gennemstrømmer hele boligen. Køkken-alrummet og stuen vil naturligt være stederne, hvor I samles. Køkkenet er flot og funktionelt med gode opbevaringsmuligheder, og hertil hører også de nødvendige hvidevarer. Nær køkkenet arrangeres spisepladsen, mens stuen har rum til de bløde møbler til afslappende stunder.

Foruden opholdsrummene får I også glæde af tre værelser, der alle er i en utroligt fornuftig størrelse og kælderrum gemmer ligeledes på flere brugsformål. Sluttelig har I det rummelige badeværelse med gulvarme, glasafskærmet bruseniche med regnbruser, og så er der tilmeldt et vinduesparti, som sørger for gode udluftningsmuligheder.

Når vejret tillader det, er det oplagt at bruge tiden udenfor i det dejlige udemiljø. Her er der græsplæne med træer, buske og forskellig beplantning. Dertil er der også opsat havemøbler, så I kan sidde komfortabelt, når I opholder jer udendørs.

Hverdagen får helt perfekte betingelser, når I flytter ind her, da I nemt når alt, hvad byen har at byde på og flere grønne omgivelser. Der er kort afstand til spændende spisesteder, ligesom I nemt finder et bredt udvalg af indkøbsmuligheder. Det er også oplagt at besøge bygaden med butikker, og dertil tager det ingen tid at spadserer til Brønshøj Torv, hvor der er gode forbindelser med offentlig transport. Har I børn, når I skole og daginstitution i en radius af 400 meter.

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.

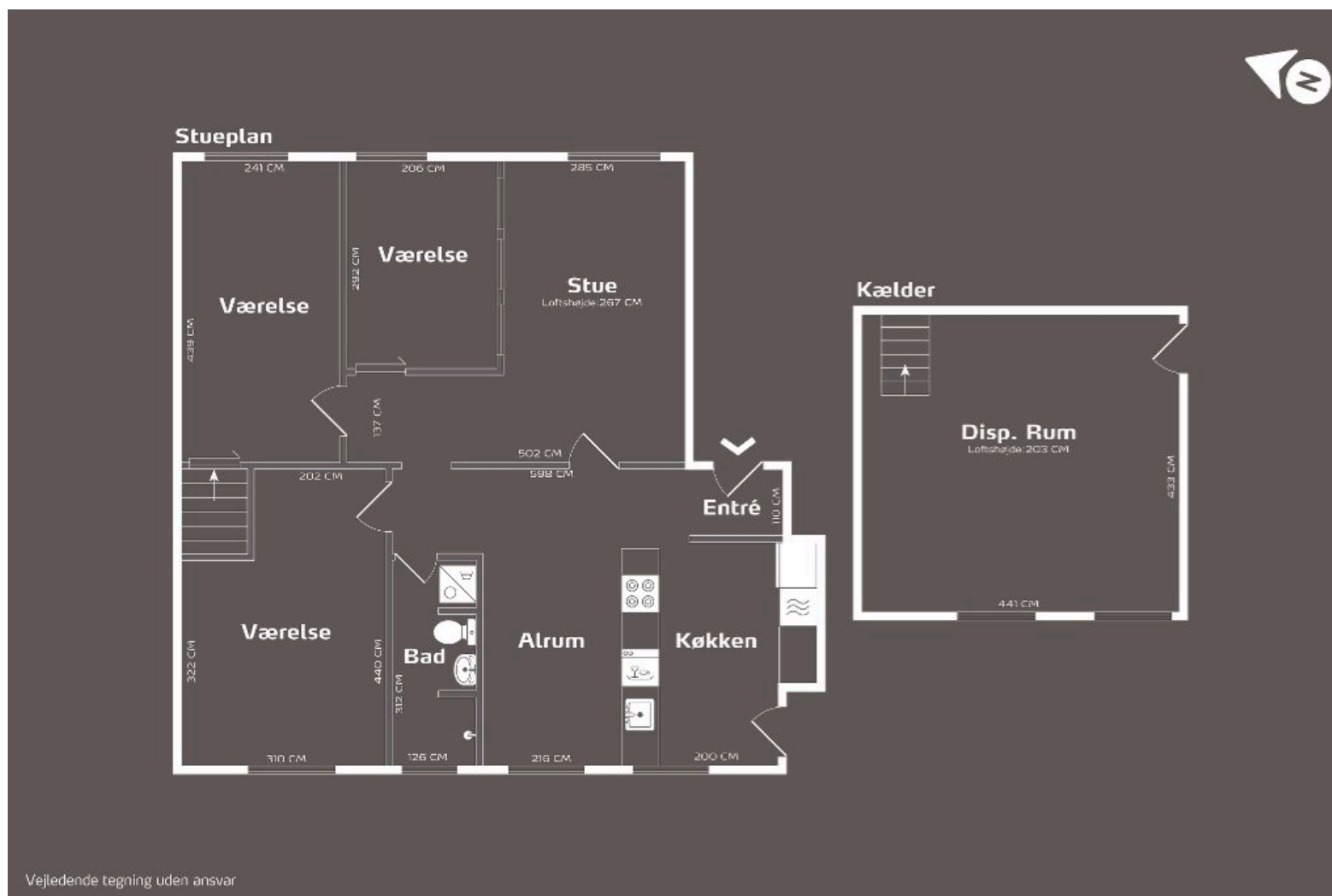
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Alexander L. Smedegaard

Adresse: Brønshøjvej 14, st.. th., 2700 Brønshøj
 Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 17-X0002142
 Ejerudgift/md.: kr. 4.778

Dato: 7.4.2025



Adresse: Brønshøjvej 14, st.. th., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 17-X0002142
Ejerudgift/md.: kr. 4.778

Dato: 7.4.2025



Adresse: Brønshøjvej 14, st.. th., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 17-X0002142
Ejerudgift/md.: kr. 4.778

Dato: 7.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 2591 Brønshøj, København
BFE-nr.: 102496
Ejerl.nr. 20
Zonestatus: [zonestatus]
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Afventer vejstatus
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1931

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.525.000,00
Grundværdi: 2.245.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.820.000,00
Grundlag for grundskyld: 1.796.000,00

* 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: Ikea
type: Kogeplader induktion mærke: Ikea
type: Indbygningsovn mærke: Electrolux
type: Køleskab mærke: siemens
type: Vaskemaskine mærke: Samsung
type: Opvaskemaskine mærke: Ikea
type: Tørretumbler mærke: AEG
type: Skabsfryser mærke: Electrolux

Oplysninger er bestilt hos sælger.
Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 132 m²
Heraf tinglyst boligareal: 89 m²
BBR-boligareal: 96 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 103/2240
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 40.000,00
I form af: Byrde lyst pantstiftende, Andet

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

24.11.1919 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
17.9.1923 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
25.11.1930 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
1.7.1931 Dok om færdselsret mv
1.7.1931 Dok om fælles byggeplan
4.3.1937 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv, Ikke til hinder for prioritering
3.5.1978 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening, Tillige lyst pantstiftende. tillæg
2.6.1992 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening, tillæg 03.05.1978 -10372-
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I) 1_F-I_13
1.3.2012 Vedtægter: Tillæg til vedtægt
12.8.2015 Vedtægter: Tillæg til vedtægt
Kommuneplan/Rammeområde: 2011
Kommuneplan/Rammeområde: 2015
Lokalplan:
Byplanvedtægt:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum og loftsrums iflg. sælger
Tørrerum, cykelkælder, dørf., gårdanlæg

Adresse: Brønshøjvej 14, st.. th., 2700 Brønshøj
 Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 17-X0002142
 Ejerudgift/md.: kr. 4.778

Dato: 7.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige 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 varmekonsum:

Udgift kr.: 15.000,00 Forbrug: MWh

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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

A'conto

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:

Udlejning: Kontakt bestyrelsen

Husdyr: Dog særlige vilkår og bestyrelsen skal kontaktes

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 3. Se mere på www.kulturarv.dk

Kælderareal:

Der er til nærværende ejerlejlighed - kælderareal tinglyst 43 m2 - Ikke godkendt til beboelse.

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.

Adresse: Brønshøjvej 14, st.. th., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 17-X0002142
Ejerudgift/md.: kr. 4.778

Dato: 7.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 14.382,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.195.000,00
Grundskyld	kr. 9.160,00	Notering af ejerskifte til administrator	kr.	1.562,50
Fællesudgifter	kr. 33.666,00	Forhøjelse/debitorskifte sikkerhed, anslået	kr.	4.325,00
Rottebekæmpelse	kr. 124,79	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	33.050,00
		I alt	kr.	5.233.937,50
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 57.332,79			

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: 260.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 28.538 md./ 342.462 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 23.228 md./ 278.733 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: 7.4.2025. 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 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Brønshøjvej 14, st.. th., 2700 Brønshøj
 Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 17-X0002142
 Ejerudgift/md.: kr. 4.778

Dato: 7.4.2025

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:

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	3.552.000,00	3.711.136,00	3.635.036,82	DKK	3,28	166.663,12	29,00	5.76			Nej	

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