

Salgsopstilling

Adresse: Højstrupvej 150, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 430000151
Ejerudgift/md.: kr. 4.397

Dato: 30.9.2024



Beskrivelse:

Her er villaen til familien, der gerne vil bo centralt i Brønshøj med kort afstand til alt det man skal bruge i hverdagen. Huset er løbende istandsat, og her finder man blandt andet stuklofter, lavet af en stukkator, massive trægulve, og en helt fantastisk have med opvarmet pool og flere hyggekrege, og terrasser.

Området :

Her får man en god central og rolig placering midt i Brønshøj, trukket væk fra de store veje, og med grønne områder tæt på, bl.a. Utterslev Mose, Degnemosen og Brønshøj Parken. På Frederikssundsvej finder man både en lokal slagter, ostemand, lagkagehuset og Ricco's kaffebar, Lagekagehuset, og Kirstens konditori. I nærområdet er der alle tænkelige indkøbsmuligheder, bl.a. Føtex, Netto, Rema og Lidl. Områdets skole, Husum Skole er meget populær. Derudover er der 2 andre skoler tæt på. For børnefamilierne er der flere institutioner i gåafstand. 2 minutters gang fra huset er der flere busser ind til København. Hvis man er pendler er den korte afstand til Frederikssundsvej, et bonus, så man hurtigt kan komme på motorvejen - Ring 3.

Indretning :

Entré med plads til garderoben, værelse, lyst gæstetoilet, stor spisestue med udsigt over haven, og åbning til hyggelig opholdsstue. Soveværelse med udgang til stort overdækket terrasse. Fra spisestuen er der indgang til køkkenet, der har masser af skabe og udgang til haven.

Kælderen :

Stort lyst badeværelse med bruse niche og vaskesøjle, 2 gode disponible værelser. Der er gode forhold for teenagerne her, med masser af plads.

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: Camilla Lindhard

Adresse: Højstrupvej 150, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 430000151
Ejerudgift/md.: kr. 4.397

Dato: 30.9.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 1675 Husum, København
BFE-nr.: 6007593
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1930 / 1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 5.093.000,00
Grundværdi: 4.297.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.074.400,00
Grundlag for grundskyld: 3.437.600,00

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

Tilbehør:

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

type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Gasblus mærke: Smeg
type: Emhætte mærke:
type: Indbygningsovn mærke:
type: Vaskemaskine mærke: Samsung
type: Tørretumbler mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	645 m ²
- heraf vej:	76 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	79 m ²
Kælderareal:	66 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	86 m ²
Andre bygninger:	14 m ²
-heraf Garage	14 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

8.1.1917 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
26.11.1923 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt
15.5.1928 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler
7.7.1942 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
4.5.1943 Fjernelsesdeklaration
7.7.1943 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F-13-I
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Højstrupvej 150, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 430000151
Ejerudgift/md.: kr. 4.397

Dato: 30.9.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: konkret tilbud hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej insekt: Ja Nej rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Alm. Brand
Særlige forhold ved forsikringen: Der henvises til policen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.482,00 Forbrug: 15,94 mWh

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand, "undersøges nærmere"

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter : I 2024 beskattes ejerboliger på vurderingen pr. 1. januar 2022. Da 2022-vurderingerne ikke forventes at foreligge før 2025, har Vurderingsstyrelsen offentliggjort foreløbige 2022-vurderinger i september 2023. Disse foreløbige 2022-vurderinger fungerer som foreløbige beskatningsgrundlag i 2024. Når den endelige 2022-vurdering foreligger i 2025, sker der efterregulering for 2024. Den foreløbige vurdering er ikke en endelig vurdering, men denne anses som sådan i relation til salgsoptillingens oplysninger om "Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag", og "Ejendomsværdi" og "Grundværdi" er derfor værdierne fra den foreløbige 2022-vurdering eller for nogle ejerboliger, 2023-vurderingen.

"Grundlag for ejd.værdiskat" og "Grundlag for grundskyld" i 2024 er hhv. ejendomsværdien fratrukket 20 % og grundværdien fratrukket 20 %. Der kan i særlige tilfælde være tale om et stigningsbegrænset grundlag for grundskyld,

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Adresse: Højstrupvej 150, 2700 Brønshøj
 Kontantpris: kr. 6.695.000

 Sagsnr.: 430000151
 Ejerudgift/md.: kr. 4.397

Dato: 30.9.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 20.779,44	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.695.000,00
Grundskyld 2023	kr. 17.532,00	Tinglysningsafgift skøde	kr.	42.050,00
Husforsikring	kr. 6.452,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.926,00
Renovation	kr. 3.822,20	Berigtigelse - rådgiver	kr.	8.000,00
Røttebekæmpelse	kr. 72,54	I alt	kr.	6.755.976,00
Grundejerforeningsgebyr	kr. 600,00			
Bidrag til vejfond, grundejerforening	kr. 3.500,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 52.758,18			

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: 335.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 37.187 md./ 446.241 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 30.202 md./ 362.422 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: 30.9.2024. 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: 1/1 - 1/7. **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/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Højstrupvej 150, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 430000151
Ejerudgift/md.: kr. 4.397

Dato: 30.9.2024

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:

Ingen

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
REALKREDIT DANMARK A/S	Obl.lån	1.718.860,58	1.718.860,58	1.506.701,62	DKK	2,00	102.620,82	22,67	10,56				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.