

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: Skolesiden 16, 2700 Brønshøj
Kontantpris: 2.400.000

Sagsnr.: 17-X000839
Ejerudgift/md.: 4.216

Dato: 29.3.2021



Beskrivelse:

Abn dørene til et nyt, grønt fællesskab

Bæredygtige boliger med store fælleshaver. Egne terrasser mellem vilde buske og urtebede. Velkommen til Tingbjerghusene.

Nu udbydes de første 7 rækkehuse til overtagelse medio oktober 2021.

Flyt ind i et lyst 2-plans rækkehus mellem 84-118 m² med 3-4 soveværelser på førstesalen og direkte adgang til den grønne fælleshave fra terrassen.

De Velindrettede rækkehuse har plads til hele familien og tæt på indkøb, institutioner, skole, svømmehal, kulturhus og Utterslev Mose, samt kun 15 minutter fra Rådhuspladsen.

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: Michael H. Mårtensen

Adresse: Skolesiden 16, 2700 Brønshøj
Kontantpris: 2.400.000

Sagsnr.: 17-X000839
Ejerudgift/md.: 4.216

Dato: 29.3.2021



Adresse: Skolesiden 16, 2700 Brønshøj
Kontantpris: 2.400.000

Sagsnr.: 17-X000839
Ejerudgift/md.: 4.216

Dato: 29.3.2021



Adresse: Skolesiden 16, 2700 Brønshøj
 Kontantpris: 2.400.000

Sagsnr.: 17-X000839
 Ejerudgift/md.: 4.216

Dato: 29.3.2021



A40 måltolerance +/- 2cm

Adresse: Skolesiden 16, 2700 Brønshøj
 Kontantpris: 2.400.000

Sagsnr.: 17-X0000839
 Ejerudgift/md.: 4.216

Dato: 29.3.2021

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
 Må benyttes til: Beboelse
 Ifølge:
 Kommune: Københavns Kommune
 Matr.nr.: 3619 Husum, København
 BFE-nr.: 6009393
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Privat vej
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 2021

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2020
 Offentlig ejendomsværdi: 2.400.000,00
 Heraf grundværdi: 880.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.116.000,00
 Grundskatteloftsværdi: 880.000,00

Tilbehør:

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

Jf. materialebeskrivelse

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer

Grundareal udgør:	73 m ²
Grundareal ifølge: ESR	
Hovedbyg.bebyg.areal:	41 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	84 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsareal ifølge: BBR	
- af dato: 26-03-2021	

Grundejerforeningsforhold:

Sikkerhed til grf.:
 I form af: Ingen

 Forhøjelse af sikkerhed:
 I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

11.11.1111-925917-01 - Dok om at ejendommen har anpart eller rettighed i Utterslev sø eller mose matr nr 38
 29.03.1962-9619-01 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv,vejudlæg eller forpligtelse hertil
 22.06.1964-2471-01 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, transformerstation/anlæg mv
 14.08.1964-3882-01 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, transformerstation/anlæg mv
 20.04.1965-4630-01 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
 28.06.1967-2456-01 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering
 25.06.1969-5428-01 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering
 08.11.1969-10165-01 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt
 22.06.1972-7991-01 - Dok om vandforsyning mv
 20.10.1972-14608-01 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 20.10.1972-14610-01 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt
 20.10.1972-14611-01 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt
 12.02.1973-2161-01 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
 24.09.1990-55040-01 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
 15.07.1994-230542-01 - Dok om fortov og torveplads foran butikscenter mv, Ikke til hinder for prioritering
 23.01.1995-925918-01 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F13 I
 06.04.2005-55152-01 - Dekl. om vejudlæg. Tillige anden ejendom
 26.04.2006-63647-01-S0001 - Byrde. Tillæg til dokument om elforsyning/transformeranlæg nu: Københavns Energi Holding A/S. AKT. P-625 I.afd. Påtaleberettiget er KE Transmission, cvr.nr. 25502043 og DONG Energy, cvr.nr. 20214414.
 19.01.2018-1009502359 - Deklaration om vejudlæg

Se også servituterklæring

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Skolesiden 16, 2700 Brønshøj
 Kontantpris: 2.400.000

 Sagsnr.: 17-X000839
 Ejerudgift/md.: 4.216

Dato: 29.3.2021

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: anslået tilbud pga. off. tilgængelige prislister hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

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

Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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

Varme er anslået, da der ikke foreligger forbrugsopgørelser for nybyggeri.

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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Om boligbeskatning: Køber gøres opmærksom på, at der i 2018 er trådt en ny ejendomsvurderingslov i kraft, der betyder at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, der offentliggøres i 2020 vil blive beregnet ud fra ændrede principper. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Disse forhold kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Grund- og ejendomsværdi: Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger, og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper og vil blive beskattet anderledes end i dag. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke.

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Disse anslåede værdier ligger til grund for de anslåede boligskattebetalinger i salgsopstillingens ejerudgifter. Det bemærkes, at disse er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle boligskattebetaling sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelse må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Udgiften til varme er ANSLÅET og køber må forvente at den angivne udgift vil ændre sig i forhold til købers forbrug. Udgiften til Grundejerforeningen og er ANSLÅET ud fra foreliggende budget.

Energimærke: Køber er gjort bekendt med, at energimærke er angivet som forventet energiklasse. Endelig energiklasse afgøres efter overdragelse og ved udarbejdelse af energimærke. Køber kan ikke gøre krav gældende overfor sælger eller medvirkende ejendomsmægler i forbindelse med fastsættelse af endelig energiklasse.

Billeder: Billeder af bygningen, interiør og udsigt er 3D-arkitektvisualiseringer med forbehold for ændringer. 3D-visualiseringerne skal ikke ses som specifikke rækkehuse.

Adresse: Skolesiden 16, 2700 Brønshøj
 Kontantpris: 2.400.000

 Sagsnr.: 17-X0000839
 Ejerudgift/md.: 4.216

Dato: 29.3.2021

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	10.267,20	Kontantpris/udbetaling	2.400.000,00
Ejendomsskat 2021	0,00	Tinglysningsafgift	16.150,00
Ejendomsskat, anslået	29.920,00	I alt	2.416.150,00
Bydelsforening, anslået	4.800,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske,	
Grundejerforening, anslået	200,00		
Husforsikring, anslået	5.300,00		
Skadedyr, anslået	100,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	50.587,20		

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 9.418 md./ 113.015 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.245 md./ 98.941 år v/ 24,60 %

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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 26.3.2021. 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>

Adresse: Skolesiden 16, 2700 Brønshøj
 Kontantpris: 2.400.000

 Sagsnr.: 17-X0000839
 Ejerudgift/md.: 4.216

Dato: 29.3.2021

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
--------------	-----------------	----------	---------------	---------------	------------------	--------------------	---------------	--------------	-----	----------------------	-----------------------------	-------------------	--------------------