

Salgsopstilling

Adresse: Byvænget 2, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.795.000Sagsnr.: SC-0021-0055
Ejerudgift/md.: kr. 3.090

Dato: 23.07.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Byvænget 2, en smukt renoveret muremestervilla, der tilbyder en perfekt kombination af klassisk charme og moderne komfort. Denne ejendom er ideel for familien, der ønsker at bo tæt på både natur og byens pulserende liv.

Huset byder på 180 etagekvadratmeter fordelt på tre plan, inklusiv en 70 m2 kælder, der er renoveret med sans for detaljen. Med i alt 6 behagelige opholdsrum er der rigelig plads til både hverdagens aktiviteter og afslappende stunder. De to terrasser i den nemme have indbyder til hyggelige grillaftener og afslapning i det fri.

Den dobbeltmurede garage på 60 m2 med gulvvarme, el og vand giver ikke blot plads til flere biler, men også mulighed for værksted eller hobbyrum. Her er der tænkt på alt, hvad den praktisk anlagte familie kan ønske sig.

Villaen er beliggende i kort gåafstand til Brøndbyøster station, hvor København kun er meget kort togtur væk. Naturelskere vil værdsætte den korte gåtur til skoven, mens stranden ligger en kort køretur væk, klar til at blive nydt på solrige dage. Dagligdagens indkøb klares nemt med få skridt til nærmeste butikker.

Den lukkede vej sikrer et trygt miljø for børnene at lege på, og de søde naboer bidrager til et varmt og indbydende lokalsamfund. Denne bolig er mere end et hus; det er en mulighed for at skabe et hjem fyldt med glæde og gode minder. Grib chancen for at blive en del af dette skønne nabolag i Brøndby.

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.

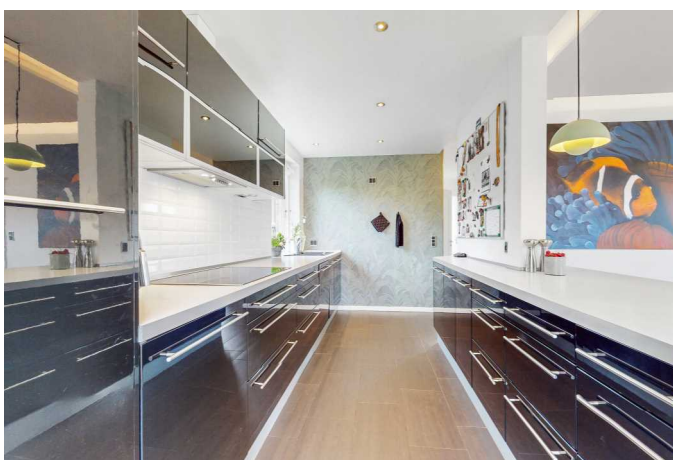
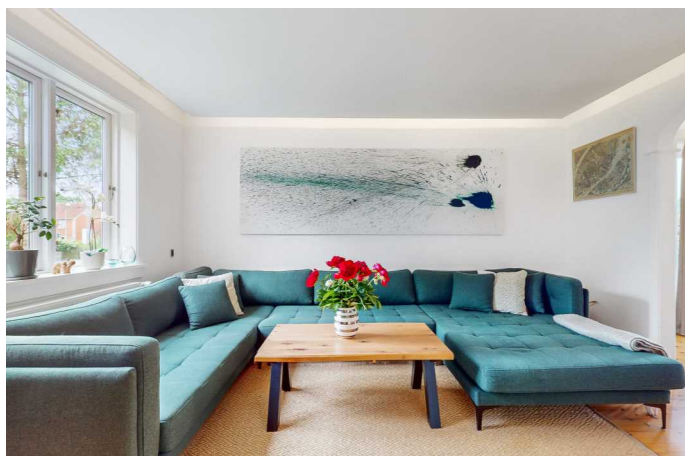
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Christensen

Adresse: Byvænget 2, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: SC-0021-0055
Ejerudgift/md.: kr. 3.090

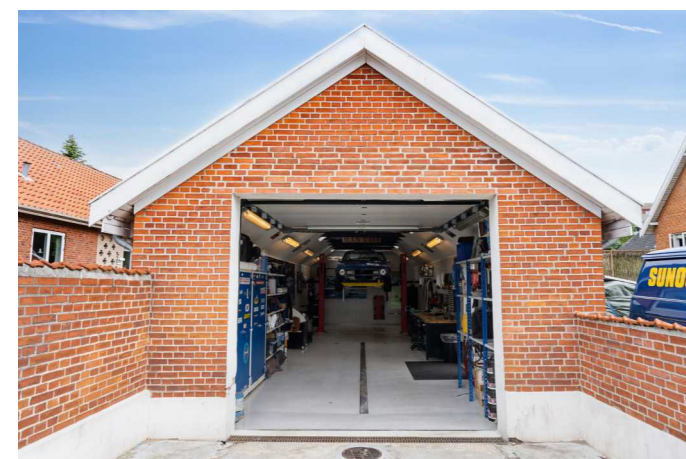
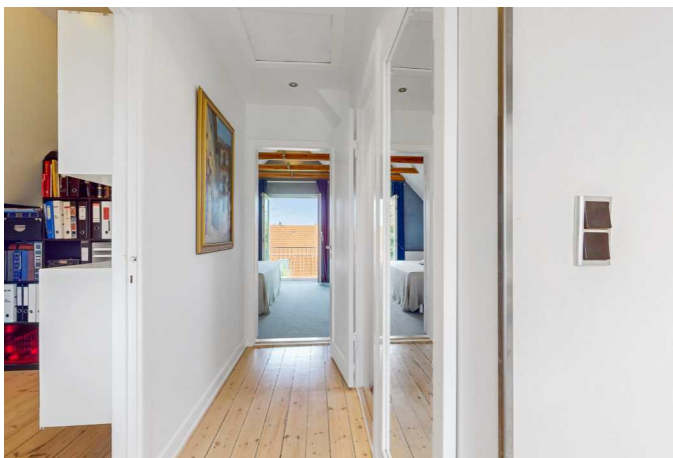
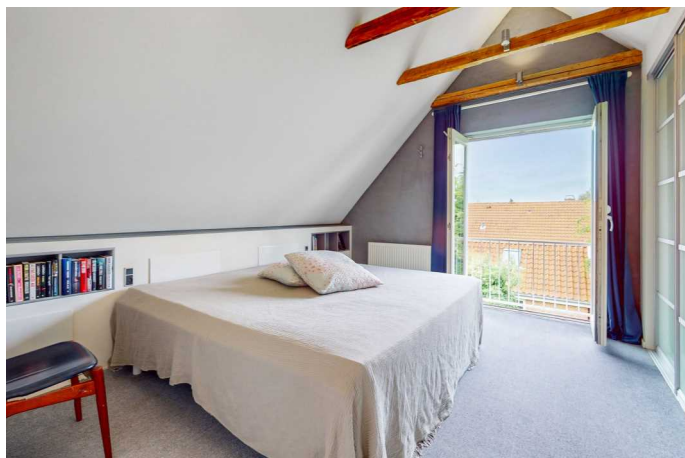
Dato: 23.07.2024



Adresse: Byvænget 2, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: SC-0021-0055
Ejerudgift/md.: kr. 3.090

Dato: 23.07.2024



Adresse: Byvænget 2, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.795.000Sagsnr.: SC-0021-0055
Ejerudgift/md.: kr. 3.090

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Byvænget 2, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: SC-0021-0055
Ejerudgift/md.: kr. 3.090

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Brøndby
Matr.nr.: 4 bx Brøndbyøster By, Brøndbyøster
BFE-nr.: 2115499
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1943

Arealer*

Grundareal udgør: 985 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 70 m²
Kælderareal: 70 m²
Udnyttet tagetage: 40 m²
Boligareal i alt: 110 m²
Andre bygninger: 80 m²
- heraf Garage 70 m²
- heraf Udhus 10 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:
Temalokalplan for hegning, belægning og beplantning
Spillehaller (Tema lokalplan)
Lokalplan 126 for et område ved Lundedammen, Parkdammen og Brøndbyøstervej

Kommuneplaner:
Kommuneplan 2019
Kommuneplanramme - Stolpevejskvarteret

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 17.04.1944 lbnr. 600-10 Tillægstekst Dok om vejlaug mv, respekterer lån i offentlige midler Filnavn: 10_K_339
Nr. 2 lyst d. 15.09.1958 lbnr. 9467-10 Anmærkning byrder Tillægstekst Dok om depot f. A/S Tuborgs Bryggerier
Nr. 3 lyst d. 23.08.1993 lbnr. 7384-10 Tillægstekst Dekl ved kollektiv varmeforsyning,tilslutningspligt senest år 2001 mm Filnavn: 10_N_81
Nr. 4 lyst d. 10.07.1997 lbnr. 8014-10 Tillægstekst Lokalplan nr.126 Filnavn: 10_BI_204

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Grundejerforening: Ja
Navn: .
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 3.888.000 kr.
Grundværdi: 2.680.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.110.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 2.144.000 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Byvænget 2, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: SC-0021-0055
Ejerudgift/md.: kr. 3.090

Dato: 23.07.2024

Forsikringsforhold: Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos ETU Forsikring Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes: Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja Forbehold:
Forbrugsafhængige udgifter: Årligt varmemeforbrug: Udgift kr.: 19.630 Forbrug: 37,16 MWH Udgiften er beregnet i år: 2023 Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen 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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås. Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås. Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning: Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom: Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab
Skabe på plantegning: Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.
Oplysning om foreløbige ejendomsskatter: Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.
Områdeklassificering af forurening - byzone: Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Adresse: Byvænget 2, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.795.000Sagsnr.: SC-0021-0055
Ejerudgift/md.: kr. 3.090

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.863	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.795.000
Grundskyld	kr.	10.506	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.650
Husforsikring	kr.	5.081	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Renovation	kr.	4.006	I alt	kr.	5.839.650
Rottebekæmpelse	kr.	127	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Grundejerforening	kr.	1.500			
Ejerudgift i alt 1 år		37.083			

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: 290.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.820 md./ 393.840 år Netto **ekskl.** ejerudgift 26.492 md./ 317.907 år v/25,10%
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: 23.07.2024
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: 1/8 - 1/2

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: Byvænget 2, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: SC-0021-0055
Ejerudgift/md.: kr. 3.090

Dato: 23.07.2024

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:
--	---------------------------------

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Tilbehør:
Gorenje opvaskemaskine
Brandt Blomberg
Induktion Siemens
Opvaskemaskine Siemens
Vaskemaskine Siemens
Køleskab Siemens
Fryser - Ukendt