

REAL



## Åfløjen 36, 2. th, 2700 Brønshøj

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>87</b>
Kontant	<b>3.495.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>5.123</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>1958</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **226V154**

**RealMæglerne** Brønshøj ApS

Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj / Tlf. +45 41250007 / [www.realmaeglerne.dk/brønshøj](http://www.realmaeglerne.dk/brønshøj)

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Åfløjen 36, 2. th, 2700 Brønshøj  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 226V154  
Ejerudgift/md.: kr. 5.123

Dato: 04.06.2026



### 4 værelses lejlighed med altan

Området:

Bo lige ved de rekreative områder Vestvolden og Kagsmosen findes denne lejlighed. Husum S-tog ligger ikke mere end 500 meter væk (tog til København).

Desuden gode busforbindelser mod byen, i form af 5C og 350S (blandt andet fra Husum Torv) og nem adgang til motorvejen.

Ejendommen:

Præsentabel murstensejendom fra 1958, der drives af en sund ejerforening med god på økonomien og løbende vedligeholdt.

Her høre du brugsret til eget kælderrum samt adgang til fællesvaskeri, tørrerum samt cykelkælder.

Ejendommen har gennemgået flere større renoveringer de senere år, herunder nyt tag, facadeisolering, udskiftning af vinduer og opgangsdøre med videokamera.

Lejligheden:

Man træder ind i stor møblerbar entré.

Pænt præsentabelt køkken med god skabsplads og med alt i hårde hvidevarer.

Rummelig stue med direkte adgang til solrig altan.

Badeværelse med separat brus og vindue til udluftning.

Stort forældresoveværelse samt et rummeligt børneværelse og kontor.

### 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.

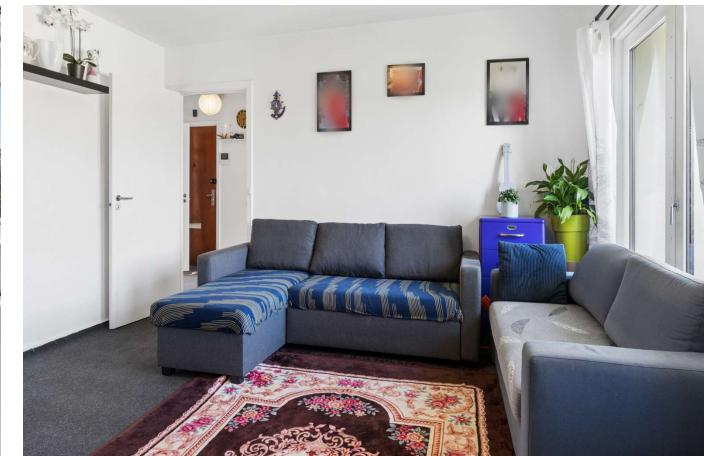
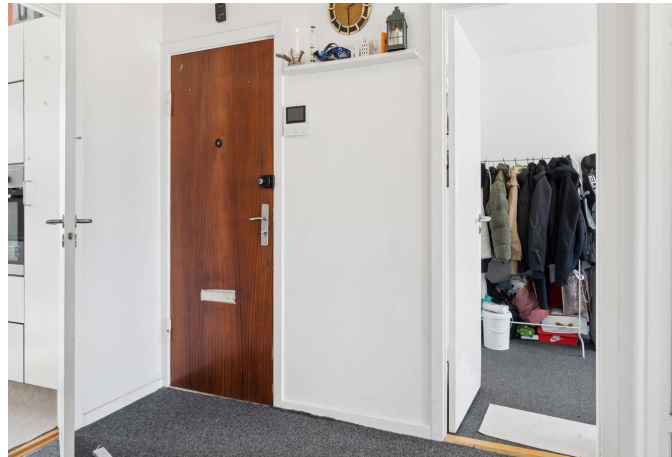
Ansvarlig ejendomsmægler: Lars Ringsted



Adresse: Åfløjen 36, 2. th, 2700 Brønshøj  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 226V154  
Ejerudgift/md.: kr. 5.123

Dato: 04.06.2026

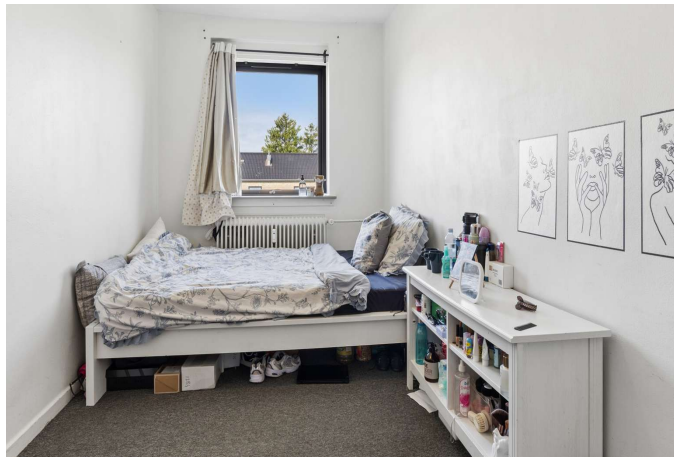




Adresse: Åfløjen 36, 2. th, 2700 Brønshøj  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 226V154  
Ejerudgift/md.: kr. 5.123

Dato: 04.06.2026



Adresse: Åfløjen 36, 2. th, 2700 Brønshøj  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 226V154  
Ejerudgift/md.: kr. 5.123

Dato: 04.06.2026



Vejledende tegning uden ansvær



Adresse: Åfløjen 36, 2. th, 2700 Brønshøj  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 226V154  
Ejerudgift/md.: kr. 5.123

Dato: 04.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	København
Matr.nr.:	3571 Husum, København
BFE-nr.:	122062
Ejerl. Nr.:	18
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1958

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.736.000
Grundværdi:	1.866.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.188.800
Grundlag for grundskyld:	1.492.800

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	82 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	m <sup>2</sup>
Heraf andre arealer	82 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	87 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 09.05.1928 - Ekspropriationsfortegnelse
- Nr. 2: 10.01.1953 - Dok om retningsplan mv
- Nr. 3: 15.08.1958 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
- Nr. 4: 11.01.1960 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 5: 23.06.1961 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv -
- Nr. 6: 06.04.1973 - Dok om Boligministeriets normalvedtægt for ejerlejligheder, Resp lån i off midler
- Nr. 7: 12.04.1978 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering 1\_R-III\_323
- Nr. 8: 29.11.1979 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 9: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I)
- Nr. 10: 26.07.2004 - Vedtægter for ejerforeningen, tillæg

**Planer**

Kommuneplan R24.B.7.27 - R24.B.7.27 - B2

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Åfløjen 36, 2. th, 2700 Brønshøj  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 226V154  
Ejerudgift/md.: kr. 5.123

Dato: 04.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra:

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Åfløjen 36, 2. th, 2700 Brønshøj  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 226V154  
Ejerudgift/md.: kr. 5.123

Dato: 04.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.163	Kontantpris	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	7.613	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Fællesudgifter - Anslået	kr.	22.710	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelse - Anslået	kr.	200	Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforening, anslået	kr.	3.125
Afdrag fælleslån	kr.	19.788	I alt	kr.	3.523.475
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	61.474			

#### 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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.002 md. / 228.018 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.542 md. / 186.500 år v/24,19 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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.



Adresse: Åfløjen 36, 2. th, 2700 Brønshøj  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 226V154  
Ejerudgift/md.: kr. 5.123

Dato: 04.06.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 11: hovedstol kr. 39.000  
Nr. 12: hovedstol kr. 1.950.000  
Nr. 13: hovedstol kr. 407.000

**Gæld udenfor købesummen**

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån u ejerforeningen, anslået	290.000	01.01.2026

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: /  
Tinglyst: 82 / 1830  
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Brugsret**

Afventer oplysninger

**Fællesfaciliteter**

Afventer oplysninger

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**TAG STILLING TIL - Andre forhold - husk at slette denne frase**

Tag stilling til følgende punkter

Spildevandsplan for området  
Forurening v1, v2 eller begge  
Kassekredit til ejerforeningen  
Stigning i fællesudgifter  
Brændeovn  
Byggeskadeforsikring på ejendommen  
Udlejning  
Husdyr  
Fjernvarme  
Olietank  
Areal afvigelser på BBR og ejendommen

Nedsænkede lofte i boligen

Fejl og mangler jf. sæglers oplysninger eller oplysningsskema

**Jordforurening**

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.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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

**Bevaringsværdi ejendom**

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau X jf. oplysninger fra



---

Adresse: Åfløjen 36, 2. th, 2700 Brønshøj  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 226V154  
Ejerudgift/md.: kr. 5.123

Dato: 04.06.2026

[www.kulturarv.dk/fbb](http://www.kulturarv.dk/fbb).

Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.

**Fredet ejendom**

Nærværende ejendom er fredet. Dette bevirker blandt andet, at der ikke betales ejendomsskat, samt at der er restriktioner på, hvad der må ændres på ejendommen.

**Husdyr - Afventer administrator**

XXXX

**Udlejning - Afventer administrator**

XXX

**Olietank - Afventer ejendomsdatarapporten**

XXX

**kommune- & Spidevandsplaner - Afventer ejendomsdatarapporten**

XXXX

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.



## Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

*Annonce*

## Mød holdet bag dit boligsalg