

Boserupvej 3, 2700 Brønshøj

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**88**
Kontant	**5.495.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**3.851**	Grund m^2	**789**
Byggeår	**1929**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **226V176**

RealMæglerne Brønshøj ApS
Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj / Tlf. +45 41250007 / www.realmaeglerne.dk/brønshøj

RealMæglerne Brønshøj ApS
CVR-nr. 44072548
Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj
Tlf. +4541250007 / 2700@mailreal.dk
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: Boserupvej 3, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 5.495.000
Sagsnr.: 226V176
Ejerudgift/md.: kr. 3.851
Dato: 13.11.2026



Charmerende og stemningsfuld bolig på fuldstændig ugeneret hjørnegrund

På Boerupvej får man det bedste fra to verdener. Her møder et roligt og charmerende boligkvarter den grønne natur, samtidig med at København ligger inden for bekvem rækkevidde.

Her får man en bolig, hvor charme, atmosfære og funktionalitet går hånd i hånd. Huset ligger skønt på en fuldstændig ugeneret hjørnegrund og omkranses af en dejlig, velanlagt have, der byder på hyggelige kroge, solrige opholdssteder og masser af muligheder for at nyde udelivet. Haven er samtidig nem at holde, så tiden kan bruges på at nyde den frem for at passe den.

Indenfor bydes man velkommen i en god og møblerbar entré, der giver et naturligt første indtryk af husets varme og indbydende atmosfære. Herfra er der adgang til et pænt badeværelse med bruseniche samt husets store og dejlige opholdsrum.

Den rummelige stue har god plads til både en komfortabel sofagruppe og en egentlig spiseafdeling. Køkkenet ligger i åben forbindelse med stuen, hvilket skaber et naturligt samlingspunkt for hverdagen. De sprossede vinduer tilfører huset masser af charme og karakter, mens de smukke parketgulve understreger den klassiske og hyggelige stil.

På førstesalen fortsætter den gode boligoplevelse. Her findes tre gode værelser, og med loft til kip opleves etagen både lys og luftig. Et oplagt arbejdsområde med en god arbejdsplads har direkte udgang til en skøn terrasse, hvor morgenkaffen eller dagens sidste glas vin kan nydes i fredelige omgivelser.

Kælderen er en ekstra gevinst og rummer flere gode og anvendelige rum. Her er blandt andet vaskefaciliteter, motionsrum og gode muligheder for opbevaring eller hobbyaktiviteter. Fra kælderen er der desuden direkte udgang til den dejlige have, hvilket gør etagen særdeles funktionel.

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: Frank Ledin

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brønshøj ApS
CVR-nr. 44072548
Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj
Tlf. +4541250007 / 2700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/brønshøj

Adresse: Boserupvej 3, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 226V176
Ejerudgift/md.: kr. 3.851

Dato: 13.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brønshøj ApS
CVR-nr. 44072548
Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj
Tlf. +4541250007 / 2700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/brønshøj

Adresse: Boserupvej 3, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 226V176
Ejerudgift/md.: kr. 3.851

Dato: 13.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brønshøj ApS
CVR-nr. 44072548
Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj
Tlf. +4541250007 / 2700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/brønshøj

Adresse: Boserupvej 3, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 226V176
Ejerudgift/md.: kr. 3.851

Dato: 13.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brønshøj ApS
CVR-nr. 44072548
Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj
Tlf. +4541250007 / 2700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/brønshøj

Adresse: Boserupvej 3, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 226V176
Ejerudgift/md.: kr. 3.851

Dato: 13.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brønshøj ApS
CVR-nr. 44072548
Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj
Tlf. +4541250007 / 2700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/brønshøj

Adresse: Boserupvej 3, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 226V176
Ejerudgift/md.: kr. 3.851

Dato: 13.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	583 Husum, København m.fl.
BFE-nr.:	6006587, 6006624
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1929

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.292.000
Grundværdi:	3.476.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.433.600
Grundlag for grundskyld:	2.780.800

Arealer**

Grundareal:	789 m^2
- heraf vej	413 m^2
Boligareal i alt:	88 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	60 m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

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

Afventer oplysninger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Sælger medtager personlige effekter og nips samt inventar jf. inventarliste. /// idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter - Boserupvej 3 (BFE-nr. 6006587)
- Nr. 1: 16.02.1914 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vedr. 587 og 588
- Nr. 2: 08.05.1922 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vej mv, grundejerforening mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 3: 19.12.1928 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler
- Nr. 4: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I, Vedr 583

Servitutter - Boserupvej 3 (BFE-nr. 6006624)
- Nr. 1: 16.02.1914 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vedr. 587 og 588
- Nr. 2: 08.05.1922 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vej mv, grundejerforening mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 3: 19.12.1928 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler
- Nr. 4: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I, Vedr 583

Planer
Kommune- & Spidevandsplaner
Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad
Plan - R24.B.7.31 - B1
Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad
Kloakopland - 377
Kloakopland - 378C

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brønshøj ApS
CVR-nr. 44072548
Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj
Tlf. +4541250007 / 2700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/brønshøj

Adresse: Boserupvej 3, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 226V176
Ejerudgift/md.: kr. 3.851

Dato: 13.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 17.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

RealMæglerne Brønshøj ApS
CVR-nr. 44072548
Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj
Tlf. +4541250007 / 2700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/brønshøj

Adresse: Boserupvej 3, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 226V176
Ejerudgift/md.: kr. 3.851

Dato: 13.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	17.511
Grundskyld	kr.	14.182
Grundejerforeningen + vej	kr.	2.500
Husforsikring	kr.	8.719
Ejendomsbidrag 2026 til kommunen	kr.	3.305
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	46.218

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
I alt	kr.	5.536.601

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

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.799 md. / 369.582 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.198 md. / 302.376 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **Forbehold:** Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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.

RealMæglerne Brønshøj ApS
CVR-nr. 44072548
Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj
Tlf. +4541250007 / 2700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/brønshøj

Adresse: Boserupvej 3, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 226V176
Ejerudgift/md.: kr. 3.851

Dato: 13.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 5: hovedstol kr. 1.913.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer grundejerforeningen		25.09.2026

Grundejerforening
Navn: HUSUM HAVEBY
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning
Jordforurening
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
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

2024 vurderinger
Der foreligger ejendomsvurdering for 2024 (2022 vurdering videreført og indekseret).

Dette er den endelige 2024 vurdering, som erstatter den foreløbige vurdering. I salgsopstillingen er der derfor taget udgangspunkt i denne. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om beskatning.

Bevaringsværdi ejendom
Ejendommen er i FBB/GeoFA registreret med bevaringsværdi 4.

Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser og i følsomt indvindingsområde jf. ejendomsdatarapport.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

REAL

Guldkøber®

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