



REAL

Boserupvej 3, 2700 Brønshøj

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	88
Kontant	5.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.708	Grund m ²	789
Byggeår	1929	Energimærke	C

Sagsnr. **226V176**

RealMæglerne Brønshøj ApS

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

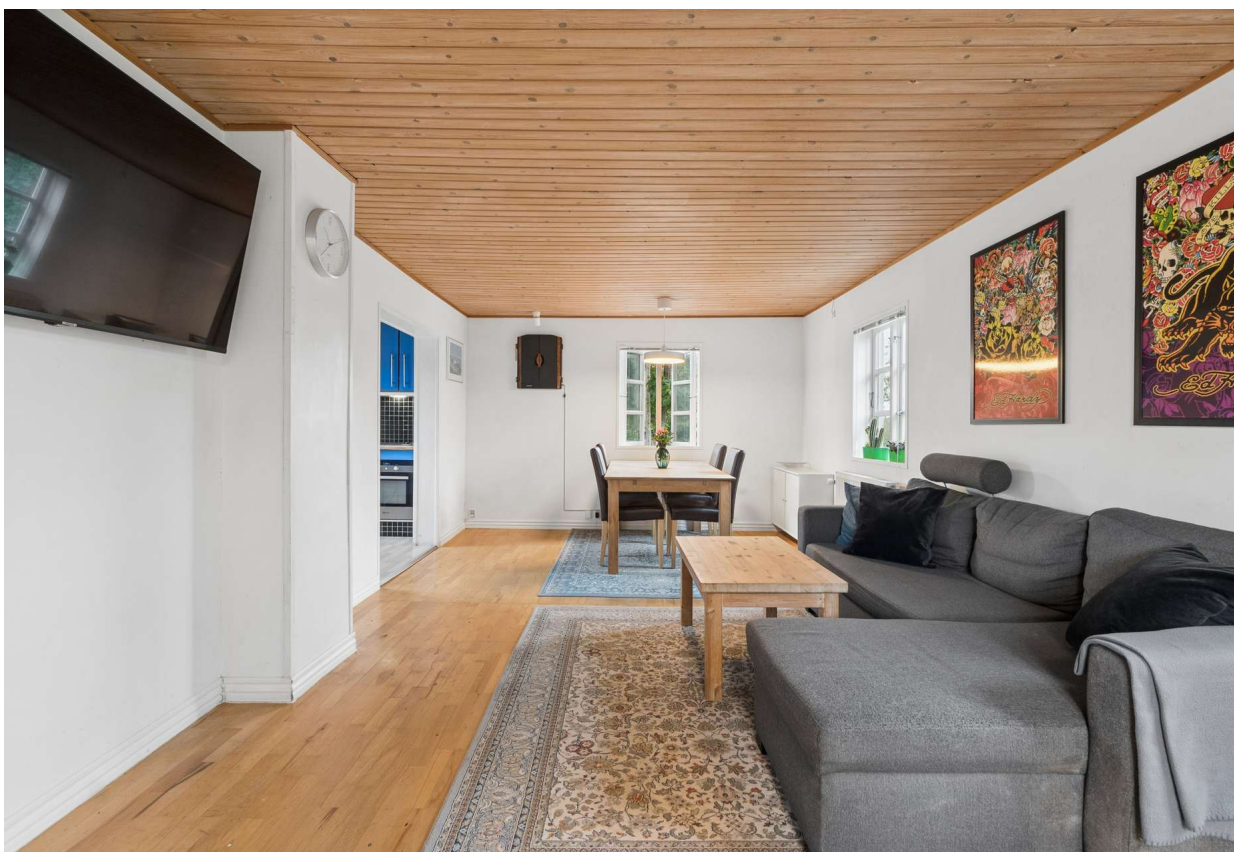
Salgsopstilling

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. 3.708

Dato: 29.09.2026



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: Lars Ringsted

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

Sagsnr.: 226V176
Ejerudgift/md.: kr. 3.708

Dato: 29.09.2026



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

Sagsnr.: 226V176
Ejerudgift/md.: kr. 3.708

Dato: 29.09.2026



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

Sagsnr.: 226V176
Ejerudgift/md.: kr. 3.708

Dato: 29.09.2026



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

Sagsnr.: 226V176
Ejerudgift/md.: kr. 3.708

Dato: 29.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar



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

Sagsnr.: 226V176
Ejerudgift/md.: kr. 3.708

Dato: 29.09.2026

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 m²
- heraf vej 413 m²
Boligareal i alt: 88 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 60 m²

** 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.

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

Ingen

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

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

Sagsnr.: 226V176
Ejerudgift/md.: kr. 3.708

Dato: 29.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer kopi af police

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugs-
mønster.
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uved-
kommende.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

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



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

Sagsnr.: 226V176
 Ejerudgift/md.: kr. 3.708

Dato: 29.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	17.511	Kontantpris	kr. 5.495.000
Grundskyld	kr.	14.182	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 34.850
Grundejerforeningen - Anslået	kr.	1.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 6.751
Husforsikring - Anslået	kr.	6.000	Ejerskifte gebyr til grundejerforening, anslået	kr. 1.000
Ejendomsbidrag 2026 til kommunen - Anslået	kr.	5.800	I alt	kr. 5.537.601
			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	
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 44.493		

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 30.979 md. / 371.743 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.346 md. / 304.156 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: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **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.



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

Sagsnr.: 226V176
Ejerudgift/md.: kr. 3.708

Dato: 29.09.2026

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 hvilede 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. 5: hovedstol kr. 1.913.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer grundejerforeningen		25.09.2026

Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Vides ikke

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 forurennet.

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.

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 salgsoptillingen 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.

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