

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Marbjergvej 7, st., 2700 Brønshøj

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	91
Kontant	4.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.508		
Byggeår	1938	Energimærke	D

Sagsnr. **226L138**

RealMæglerne Brønshøj ApS

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

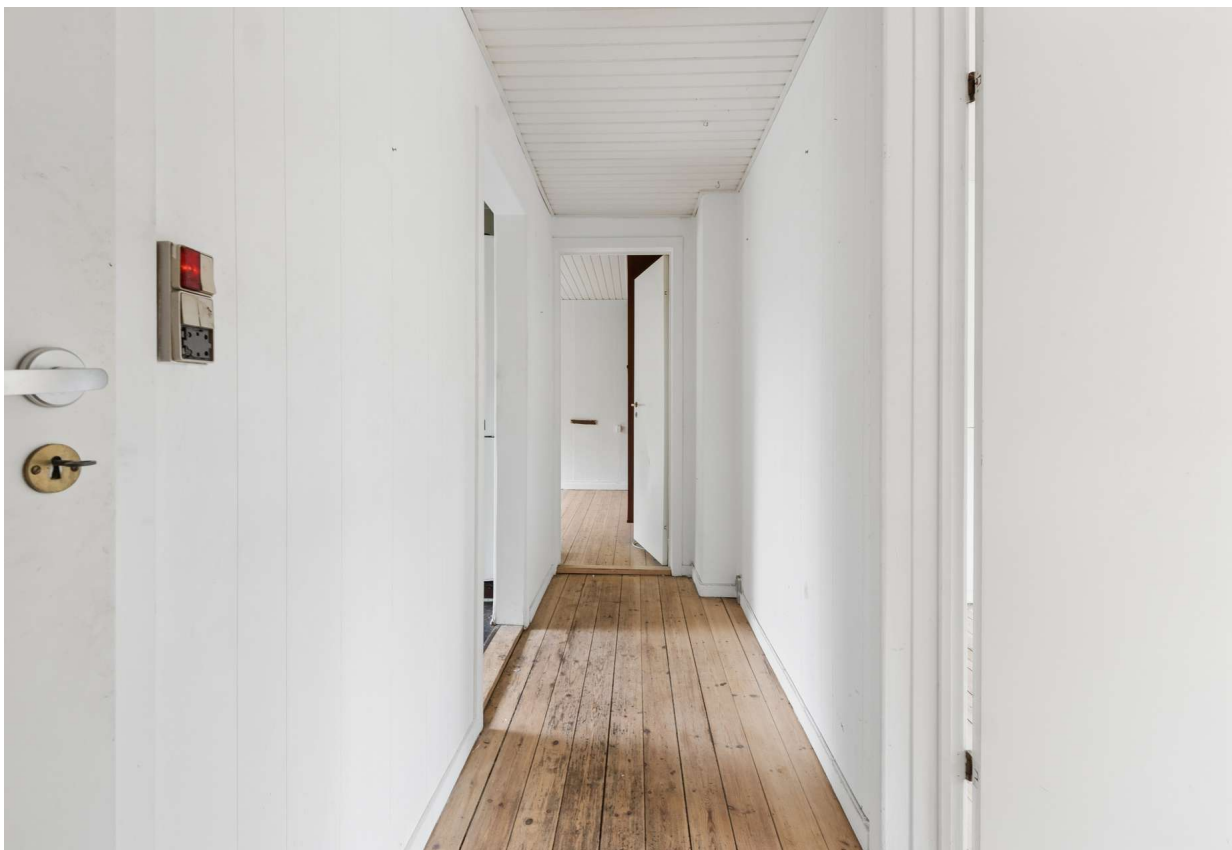
Salgsopstilling

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: Marbjergvej 7, st., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 226L138
Ejerudgift/md.: kr. 3.508

Dato: 23.05.2026



Højtliggende stuelejlighed med store lyse rum og privat have

Området:

Velkommen til Marbjergvej i 2700 Brønshøj – et roligt og familievenligt kvarter med grønne omgivelser og samtidig tæt på København. Her får du det bedste af to verdener: fred og privatliv i et naturskønt område med hurtig adgang til byens puls.

Transportmuligheder og infrastruktur med busforbindelser S-togsstationer inden for kort afstand. Det er nemt at komme til København og omegn via både bus og tog.

Desuden finder du, et væld af supermarkeder, specialbutikker og spisesteder og caféer i gåafstand.

Lejligheden byder på:

- To store stuer mod gaden med masser af lysindfald
- Stort soveværelse, roligt beliggende mod haven
- Køkken med udgang til terrasse
- Badeværelse med badekar
- Hyggelig overdækket terrasse, der er ud over de 90 m² bolig.
- Træterrasse, med trappe ned til haven.
- Eksklusiv brugsret til stor baghave, en lille grøn ugeneret oase

Køber bør forvente nogen istandsættelse, men med de store lyse rum og haven er potentialet stort til at skabe et fantastisk hjem med karakter og charme.

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: Marbjergvej 7, st., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 226L138
Ejerudgift/md.: kr. 3.508

Dato: 23.05.2026





Adresse: Marbjergvej 7, st., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 226L138
Ejerudgift/md.: kr. 3.508

Dato: 23.05.2026





Adresse: Marbjergvej 7, st., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 226L138
Ejerudgift/md.: kr. 3.508

Dato: 23.05.2026



Vejledende tegning uden ansvær

Adresse: Marbjergvej 7, st., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 226L138
Ejerudgift/md.: kr. 3.508

Dato: 23.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken
Kommune:	København
Matr.nr.:	2342 Husum, København
BFE-nr.:	100977730
Ejerl. Nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1938

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.495.000
Grundværdi:	2.831.850
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.596.000
Grundlag for grundskyld:	2.265.480

Arealer**

Tinglyst areal:	81 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	81 m ²
BBR-boligareal:	91 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 08.01.1917 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
- Nr. 2: 05.01.1920 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 3: 04.10.1920 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 06.12.1928 - Dok om grundejerforening mv
- Nr. 5: 11.11.1931 - Dok om kloakbidrag, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler
- Nr. 6: 28.12.1937 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 7: 18.03.1938 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 8: 27.04.1946 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- Nr. 9: 24.05.1947 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 10: 25.07.1952 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 11: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F-13-I 1_F-I_13

Planer

Ingen

Afventer ejendomsdatarapport

Tilbehør:

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

Afventer oplysninger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Marbjergvej 7, st., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 226L138
Ejerudgift/md.: kr. 3.508

Dato: 23.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Afventer oplysninger

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 8.000 p.a. - anslået

Vand betales a/c med kr. 2.000 p.a. - anslået

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

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 salgsoptillingens 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"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Marbjergvej 7, st., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 226L138
Ejerudgift/md.: kr. 3.508

Dato: 23.05.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Fællesudgifter - Anslået
Rottebekæmpelse - Anslået

kr. 18.340
kr. 11.554
kr. 12.000
kr. 200

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris kr. 4.495.000
Tinglysningsafgift af skødet kr. 28.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie kr. 8.102
Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået kr. 2.500
Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforening, anslået kr. 3.125
I alt kr. 4.537.577

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. 42.094

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.662 md. / 295.947 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.174 md. / 242.085 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: 30.04.2026

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 **Forbehold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til ejerforeningen.

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: Marbjergvej 7, st., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 226L138
Ejerudgift/md.: kr. 3.508

Dato: 23.05.2026

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. 13: hovedstol kr. 2.360.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer administrator		23.05.2026

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 30 / 100
Tinglyst: 30 / 100
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Andre forhold af væsentlig betydning

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.

Bevaringsværdi ejendom

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 7 jf. oplysninger fra 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.

Om anslået offentlig vurdering og beskatning

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptstilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået til en andel af den anslåede ejendomsværdi iht. typeeksempler offentliggjort af Skatteministeriet. Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og

grundskyld.

Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år. Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendoms-mægler uvedkommende, uanset om afvigelserne 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.

Kommune- og spildevandsplaner

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad
Plan - R24.B.7.32 - B1
Plan - R24.T0.7.1 - T*
Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad
Kloakopland - 377

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