



REAL

Frederikssundsvej 263A, 3. mf, 2700 Brønshøj

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
3.595.000
3.261
2007

Bolig m²
Værelser

61
2

Energimærke

A2010

Sagsnr. **14526136**

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE

Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse / Tlf. +45 38742111 / www.realmaeglerne.dk/vanlose

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: Frederikssundsvej 263A, 3. mf, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 14526136
Ejerudgift/md.: kr. 3.261

Dato: 04.08.2026



Lys og velindrettet lejlighed tæt på Utterslev Mose

Velkommen til Frederikssundsvej 263A – Moderne lejlighed med fokus på komfort og beliggenhed!

Drømmer du om et moderne lejlighed, hvor komfort, lys og beliggenhed går op i en højere enhed? Så er denne bolig på Frederikssundsvej 263A noget for dig! Boligen er opført i 2007 og fremstår flot og indflytningsklar med en gennemtænkt planløsning på 61 m², som gør den ideel til både par eller den enlige.

Boligens centrum er den store og lyse stue, der inviterer til samvær og hygge. Her er der direkte udgang til den store altan, lejlighedens soveværelse samt i direkte forbindelse til det stilrene og funktionelle køkken med masser af opbevaringsplads. De store vinduespartier sørger for masser af naturligt lys og skaber en åben og indbydende atmosfære som går igennem hele lejligheden. En af boligens helt store fordele er den store altan, hvor du kan nyde en kop kaffe i morgensolen eller afslutte dagen med et glas vin. Altanens størrelse giver endda anledning til at man både kan have sofaarrangement, grill og et lille café-sæt. Foreningen har et festlokale tilknyttet, hvis man skal holde arrangementer. Der er ligeledes mulighed for enten at leje eller tilkøbe en parkeringsplads

Boligen er beliggende på Frederikssundsvej 263A, en attraktiv placering tæt på både natur og byliv. Kun en kort gåtur væk finder du den naturskønne Utterslev Mose, som er perfekt til gå- eller løbeture og giver et fredfyldt åndehul i en travl hverdag. Området byder også på et væld af indkøbsmuligheder, skoler og offentlig transport, der hurtigt forbinder dig med resten af byen. Med en placering kun ca. 20 minutters kørsel fra Københavns centrum, kombinerer boligen det bedste fra to verdener – roen fra naturen og den livlige puls fra byen.

Husdyr er tilladt

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: Kasper Christensen

Adresse: Frederikssundsvej 263A, 3. mf, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 14526136
Ejerudgift/md.: kr. 3.261

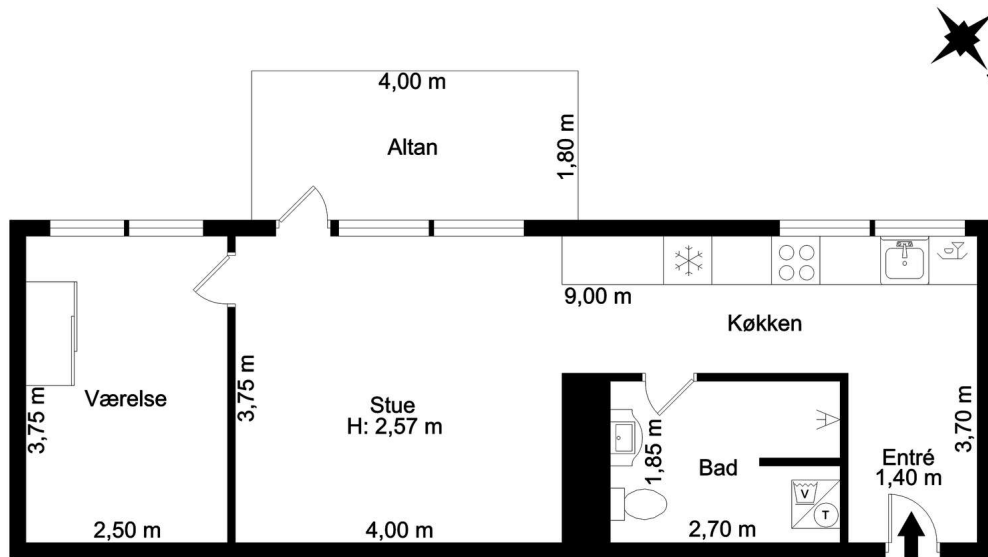
Dato: 04.08.2026



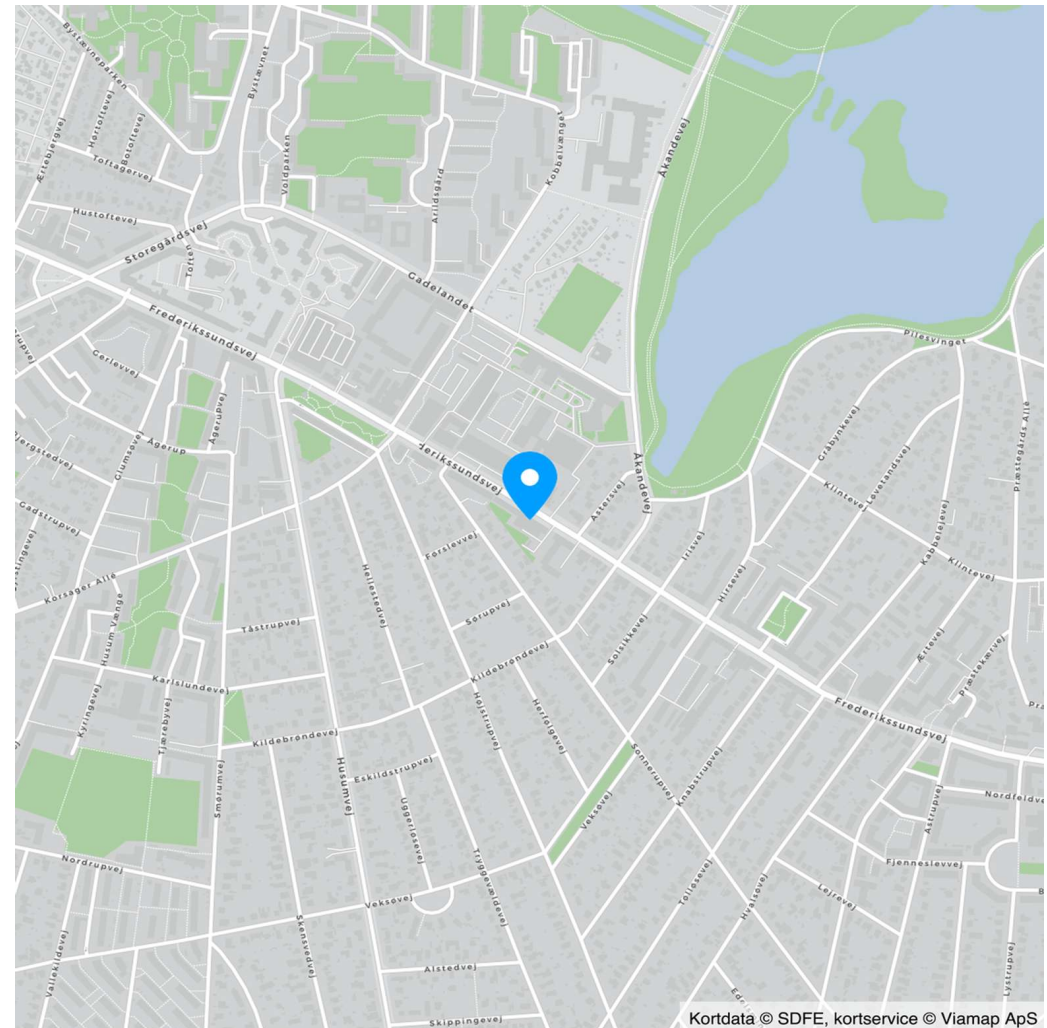
Adresse: Frederikssundsvej 263A, 3. mf, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 14526136
Ejerudgift/md.: kr. 3.261

Dato: 04.08.2026



Vejledende tegning, ikke målfast





Adresse: Frederikssundsvej 263A, 3. mf, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 14526136
Ejerudgift/md.: kr. 3.261

Dato: 04.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1821 Husum, København
BFE-nr.:	119369
Ejerl. Nr.:	16
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.387.000
Grundværdi:	1.304.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.909.600
Grundlag for grundskyld:	1.043.200

Arealer**

Tinglyst areal:	51 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	51 m ²
BBR-boligareal:	61 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:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

De i lejligheden værende hårde hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Frederikssundsvej 263A, 3. mf, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 14526136
Ejerudgift/md.: kr. 3.261

Dato: 04.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 6.000 p.a.

Vand betales a/c med kr. 2.100 p.a.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Frederikssundsvej 263A, 3. mf, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 14526136
Ejerudgift/md.: kr. 3.261

Dato: 04.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Rottebekæmpelse 2026
Fællesudgifter

kr. 9.739
kr. 5.320
kr. 99
kr. 23.978

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris kr. 3.595.000
Tinglysningsafgift af skødet kr. 23.450
Ejerskiftegebyr til administrator, kr. 2.250
Ejerskiftegrbyr, parkering, anslået kr. 1.000
Berigtigelse af skøde mm - udgift til sælgers advokat, anslået kr. 5.100
I alt kr. 3.626.800

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til ejerforeningen.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 39.137

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: Frederikssundsvej 263A, 3. mf, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 14526136
Ejerudgift/md.: kr. 3.261

Dato: 04.08.2026

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. 21.383.000
Nr. 14: hovedstol kr. 10.680.000
Nr. 15: hovedstol kr. 20.000.000
Nr. 16: hovedstol kr. 14.587.100
Nr. 17: hovedstol kr. 1.320.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: E/F Frederikssundsvej 261A - 267B

Eksisterende sikkerhed: Kr. 39.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 62 / 4536

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Fællesfaciliteter

Fællesterrasse (se husorden), Selskabslokaler (til leje)

Servitutter

- Nr. 1: 16.11.1898 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv -
- Nr. 2: 16.11.1898 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv -
- Nr. 3: 10.05.1899 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 10.05.1899 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 5: 10.05.1899 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv -
- Nr. 6: 07.08.1939 - Dok om fælles spildevandsløb, Resp lån i off midler
- Nr. 7: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F13I
- Nr. 8: 13.12.2005 - Lokalplan nr. 390 Tillige anden ejendom
- Nr. 9: 27.11.2007 - Deklaration vedr. hegn i skel m.m. -
- Nr. 10: 19.12.2008 - Vedtægter for E/F Frederikssundsvej 261-267 (SEKUNDÆR) Tillige anden ejendom, ejl. 5-35
- Nr. 11: 19.12.2008 - Vedtægter for E/F Frederikssundsvej 261-267 (PRIMÆR) Tillige lyst pantstiftende. Tillige anden ejendom, ejl. 1-35

Planer

Lokalplan 390 - Kildebrønndevej

Kommune- & Spildevandsplaner

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Plan - R24.T0.7.1 - T*

Plan - R24.B.7.46 - B1*

Plan - R24.B.7.44 - B3

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 - Fremtidens klimavenlige hovedstad

Kloakopland - 469A

Kloakopland - 378C

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening V1

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurennet på vidensniveau 1.

En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

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 uvekkommende.

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



Adresse: Frederikssundsvej 263A, 3. mf, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 14526136
Ejerudgift/md.: kr. 3.261

Dato: 04.08.2026

Husdyr

Husdyr er tilladt. Se gældende vedtægter og husorden.

Udlejning

Udlejning af lejligheden er tilladt. Se vedtægter og husorden for regler. Udlejning af lejligheden er tilladt.

Se vedtægter og husorden for regler.

Olietank

Der er 2 afblændet olietanke på matriklen jf. ejendomsdatarapporten

Sikkerhed til ejerforeningen

Der gøres opmærksom på, at uanset hvad der måtte fremgå af nærværende salgsopstilling, opnår køber ikke stempelrefusion vedrørende ejendommens sikkerhed(er) til ejerforeningen/grundejerforeningen.

Relaksation

Køber gøres opmærksom på, at indestående realkreditlån er tinglyst på flere ejendomme og relaxeres i forbindelse med ejerskifte. Køber kan derfor ikke opnå stempelrefusion af indestående lån.

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

RealMæglerne Olesen og Christensen

Siden 2002 har RealMæglerne Olesen & Christensen været et godt valg, når boligen skal sælges.

Vi har stor erfaring indenfor salg af villaer, rækkehuse, villalejligheder og ejerlejligheder. Husk altid at spørg os inden du sætter din bolig til salg.

Kontakt os for en uforpligtende bolignak - det koster ikke noget!

Salg og Køb af bolig - vi dækker bl.a. følgende områder:

2720 Vanløse samt København