



REAL

Åfløjen 58, 2. tv., 2700 Brønshøj

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	73
Kontantpris	2.645.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.239		
Byggeår	1958	Energimærke	D

Sagsnr. **226L115**

RealMæglerne Brønshøj ApS

Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Åfløjen 58, 2. tv., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 226L115
Ejerudgift/md.: kr. 4.239

Dato: 11.11.2025



Beskrivelse:

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 vedligehold.

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

Stilrent og meget præsentabelt køkken med god skabsplads og med alt i hårde

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 58, 2. tv., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 226L115
Ejerudgift/md.: kr. 4.239

Dato: 11.11.2025



Adresse: Åfløjen 58, 2. tv., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 226L115
Ejerudgift/md.: kr. 4.239

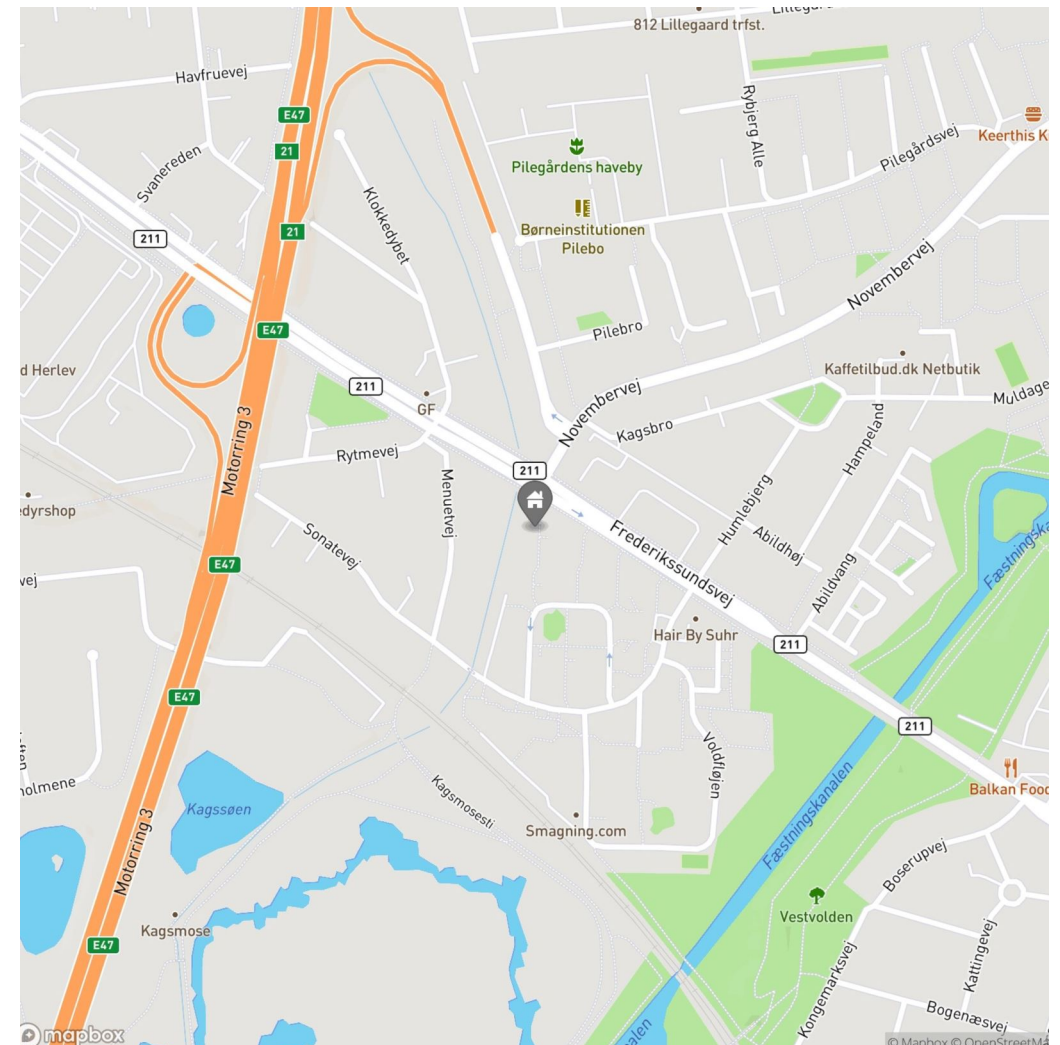
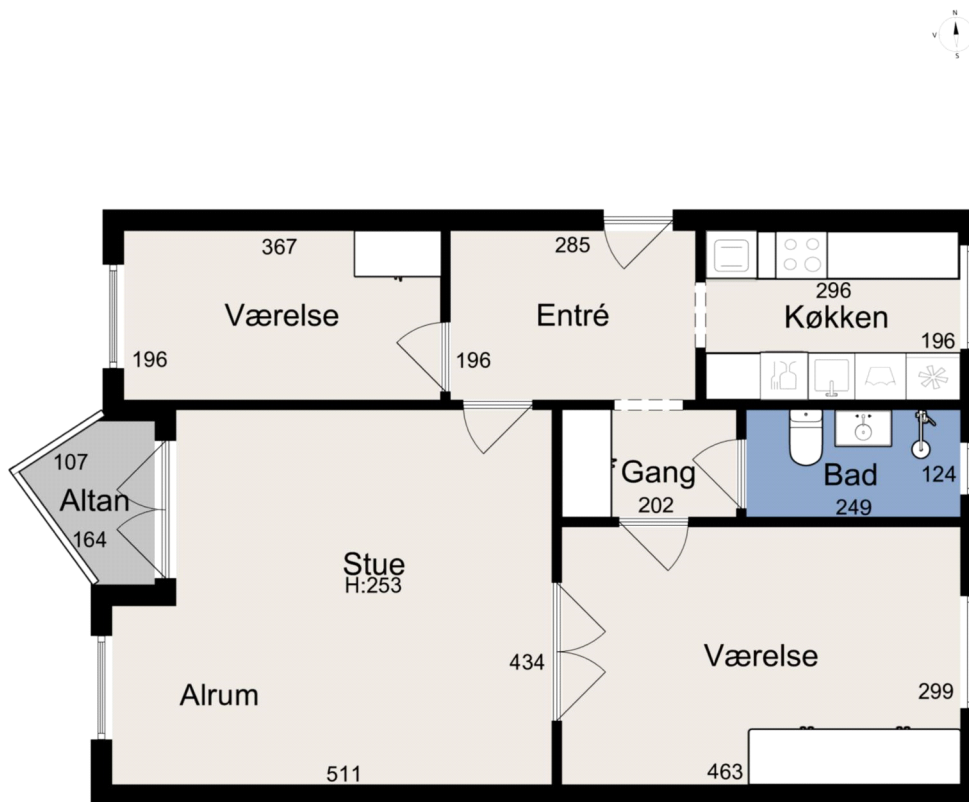
Dato: 11.11.2025



Adresse: Åfløjen 58, 2. tv., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 226L115
Ejerudgift/md.: kr. 4.239

Dato: 11.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Åfløjen 58, 2. tv., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 226L115
Ejerudgift/md.: kr. 4.239

Dato: 11.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3573 Husum, København
BFE-nr.:	122116
Ejl.nr.:	29
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1958

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	68 m ²
- heraf boligareal:	68 m ²
BBR-boligareal:	73 m ²
Evt. øvrige arealer:	

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.366.000 kr.
Grundværdi:	1.611.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.892.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.288.800 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur Altus, Ovn Leonard, Kogeplade Altus, Køle/fryseskab Altus, Opvaskemaskine Leonard, vaskemaskine Beko,
Garderobeskabe fra IKEA jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Åfløjen 58, 2. tv., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 226L115
Ejerudgift/md.: kr. 4.239

Dato: 11.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 9.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Varme betales a/c med kr. 9.600 p.a.
Vand betales a/c med kr. 3.600 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 salgsopstillingens 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

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.

Husdyr

Husorden: 10. Husdyrhold. Det er tilladt at holde enten én hund eller én kat pr. husstand, under den forudsætning at det ikke er til gene for ejendommens øvrige beboere. Hunde skal føres i snor på ejendommens arealer, og det er husdyrrejerens pligt at rydde op efter deres dyr. Det er forbudt at holde muskel- og kamphunde. Se listen over racer i hundelovens §§ 1a og 1b.

Udlejning

ja, - bestyrelsen skal underrette om udlejningens længde og kontakt oplysninger, jf. vedtægernes § 30

Vaskebrik:

Administratoren oplyser at vaskebrik skal overdrage fra sælger til køber ved salg jf. administratoreskæmet

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.



Adresse: Åfløjen 58, 2. tv., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 226L115
Ejerudgift/md.: kr. 4.239

Dato: 11.11.2025



Adresse: Åfløjen 58, 2. tv., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 226L115
Ejerudgift/md.: kr. 4.239

Dato: 11.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.653	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.645.000
Grundskyld	kr.	6.573	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.750
Ejerforening	kr.	18.700	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	1.825
Ydelser på gæld udenfor købesummen	kr.	15.830	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	2.600
Rottebekæmpelse 2025	kr.	108	Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforening - anslået	kr.	3.125
			I alt	kr.	2.670.300
Ejerudgift i alt 1 år		50.864			

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.851 md./ 166.217 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.428 md./ 137.135 år v/24,30%
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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 10.11.2025
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: 1/2 - 1/8

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 58, 2. tv., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 226L115
Ejerudgift/md.: kr. 4.239

Dato: 11.11.2025

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.	Gæld udenfor købesummen: Beskrivelse Fælleslån 2022 (Klimaskærm, se GF referat 13. maj 2019, samt GF referat 28. februar 2021) Foreningen har en kassekredit på pr. 01.01.2025 på kr. 2.666.640	Beløb 233.582	Pr. dato 31.12.2024
---	---	------------------	------------------------

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark/1% Obligationslån	Obligationslån	1.298.371	1.298.371	1.025.136	DKK	1	68.346	25,00	3,90			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: administrativ
Tinglyst fordelingstal: 68/2280
Adm. fordelingstal: 68/13224
Sikkerhed til e/f: 39.000 kr.
I form af: Anden hæftelse fra 1981/Ejerpantebrev fra 2020
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 09.05.1928 lbnr. 844-01 Tillægstekst Ekspropriationsfortegnelse
Nr. 2 lyst d. 10.01.1953 lbnr. 6770-01 Tillægstekst Dok om retningsplan mv
Nr. 3 lyst d. 15.08.1958 lbnr. 4064-01 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
Nr. 4 lyst d. 11.01.1960 lbnr. 9099-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 5 lyst d. 06.04.1973 lbnr. 5009-01 Tillægstekst Dok om Boligministeriets normalvedtægt for ejerlejligheder, Resp lån i off midler
Nr. 6 lyst d. 16.11.1981 lbnr. 30711-01 Tillægstekst Dok om forbud mod udleje mv
Nr. 7 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 911795-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv,
Nr. 8 lyst d. 26.07.2004 lbnr. 112393-01 Tillægstekst Vedtægter for ejerforeningen, tillæg

Lokalplan:

Plan - For Eventyrkvarteret

Kommuneplan:

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Kommuneplanramme:

Plan - R24.B.7.27 - B2
Plan - Boligområde
Plan - R24.T0.7.1 - T*

Kommuneplanstrategi:

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Spildevandsplan:

Kloakopland - 381
Kloakopland - 102

Nr. 1 lyst d. 09.05.1928 lbnr. 844-01 Tillægstekst Ekspropriationsfortegnelse Filnavn: 1_F-III_226
Nr. 2 lyst d. 10.01.1953 lbnr. 6770-01 Tillægstekst Dok om retningsplan mv Filnavn: 1_J-III_214
Nr. 3 lyst d. 15.08.1958 lbnr. 4064-01 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Filnavn: 1_N-III_234
Nr. 4 lyst d. 11.01.1960 lbnr. 9099-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv Filnavn: 1_N-III_234



Adresse: Åfløjen 58, 2. tv., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 226L115
Ejerudgift/md.: kr. 4.239

Dato: 11.11.2025

Nr. 5 lyst d. 06.04.1973 lbnr. 5009-01 Tillægstekst Dok om Boligministeriets normalvedtægt for ejerlejligheder, Resp lån i off midler Filnavn: 1_N-III_234
Nr. 6 lyst d. 16.11.1981 lbnr. 30711-01 Tillægstekst Dok om forbud mod udleje mv
Nr. 7 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 911795-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I) Filnavn: 1_F-I_13
Nr. 8 lyst d. 26.07.2004 lbnr. 112393-01 Tillægstekst Vedtægter for ejerforeningen, tillæg Filnavn: 1_N-III_234

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret til kælderrum - Der er mulighed for at leje ekstra kælderrum.
Der er parkeringskontrol - ejer kan få parkeringstilladelse til 1 bil pr. hustand.
Fælles vaskeri med vaskekort

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