



REAL

Kabbelejevej 2, 1., 2700 Brønshøj

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	105
Kontantpris	4.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.713		
Byggear	1988	Energimærke	D

Sagsnr. **226L080**

RealMæglerne Brønshøj ApS

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

Formulærens 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: Kabbelejevej 2, 1., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 226L080
Ejerudgift/md.: kr. 2.713

Dato: 21.11.2025



Beskrivelse:

Man ankommer til lejligheden via den store fælles tagterrasse, man deler med naboen.

Lejligheden indeholder tre soveværelser, med et godt lysindfald. Et skønt renoveret badeværelse der fremstår i stilrent design med væghængt toilet og vaskesøjle.

Hjørnestue i åben forbindelse med det lyse og indbydende køkken der har alt i hårde hvidevarer og masse af skabsplads.

Lejligheden fremstår indbydende, lys og absolut indflytningsklar!

Der er egen carport til boligen.

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: Kabbelejevej 2, 1., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 226L080
Ejerudgift/md.: kr. 2.713

Dato: 21.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Kabbelejevej 2, 1., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 226L080
Ejerudgift/md.: kr. 2.713

Dato: 21.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed med beboelse i enfamiliehus, dobbelthus, tofamiliehus eller trefamiliehus
Kommune: København
Matr.nr.: 1277 Husum, København
BFE-nr.: 119345
Ejl.nr.: 2
Zonestatus: Byzone
Vand:
Vej:
Kloak:
Varmeinstallation:
Opført/ombygget år: 1988

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 0 m²
- heraf boligareal: 0 m²
BBR-boligareal: 105 m²
Evt. øvrige arealer:

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 1.450.000 kr.
Grundværdi: 342.300 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.160.000 kr.
Grundlag for grundskyld:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Nr. 1 lyst d. 13.05.1918 lbnr. 919378-01 Tillægstekst Dok om vej mv Filnavn: 1_S-III_567
Nr. 2 lyst d. 31.10.1921 lbnr. 919379-01 Tillægstekst Dok om terrænhøjde mv
Nr. 3 lyst d. 10.04.1922 lbnr. 919380-01 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 4 lyst d. 30.01.1933 lbnr. 9060-01 Tillægstekst Dok om terrænhøjde mv, Resp lån i off midler
Nr. 5 lyst d. 25.01.1988 lbnr. 1763-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 6 lyst d. 25.01.1988 lbnr. 1764-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 7 lyst d. 03.07.1989 lbnr. 11916-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 8 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 919381-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv
Filnavn: 1_F-I_13

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Vi afventer oplysninger fra sælger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kabbelejevej 2, 1., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 226L080
Ejerudgift/md.: kr. 2.713

Dato: 21.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: ACONTO
Ejendommens primære varmekilde:
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Kabbelejevej 2, 1., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 226L080
Ejerudgift/md.: kr. 2.713

Dato: 21.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.916	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	11.638	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Fællesudgifter anslået	kr.	15.000	Debitorskifte / kreditorskifte anslået	kr.	3.125
			Gebyr til ejerskifte hos ejerforeningen anslået	kr.	1.500
			I alt	kr.	5.031.475
Ejerudgift i alt 1 år			32.554		

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.226 md./ 314.709 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.639 md./ 259.666 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 3 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: 21.11.2025
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: Kabbelejevej 2, 1., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 226L080
Ejerudgift/md.: kr. 2.713

Dato: 21.11.2025

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	Beløb	Pr. dato
Afventer administratorbesvarelse		

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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.

Om ny vurderingslov og beskatningsaftale:

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgssopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende, tidligere og senere år, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Oplysninger om lejligheden

Husdyr:

Udlejning:

Kabel-TV:

Til lejligheden betales kr. XXX- til Kabel-TV, det er ikke lovpligtigt at være medlem. Hvorfor dette kan opsiges af køber ved indflytning.

Istandsættelsesarbejder:

Bevaringsværdi:

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig bygning med bevaringsværdi X på en skala fra 1-9, jf. Kulturstyrelsens register, FBB. At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver ejendommen. Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke i dennes ejertid er udført ændringer på ejendommen, som kræver tilladelse fra kommunen. Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke af tidligere ejere af ejendommen er foretaget ændringer på bygningen, som kræver tilladelse fra kommunen, uden at en sådan tilladelse har foreligget. Køber accepterer ikke at kunne gøre krav gældende overfor sælger eller sælgers ejendomsmægler vedrørende ejendommens registrering som bevaringsværdig; herunder ansvar for, hvorvidt der eventuelt måtte være bygningsdele, installationer m.v., hvorpå tidligere ejere/ejerforeningen har foretaget ændringer,



Adresse: Kabbelejevej 2, 1., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 226L080
Ejerudgift/md.: kr. 2.713

Dato: 21.11.2025

uden nødvendige tilladelser hertil fra kommunen. Køber henvises således til at gøre eventuelle krav gældende mod nævnte tidligere ejere.

Forsænkede lofter

Sælger oplyser, at de forsænkede lofter i XXXXX lejligheden ikke opfylder bygningsreglementets krav til sådanne lofter, ligesom stærkstrømsreglementets/stærkstrømsbekendtgørelsens krav ikke garanteres at være opfyldt. Sælger fralægger sig ethvert ansvar som følge heraf. Køber accepterer, at der, hverken nu eller senere, kan gøres krav gældende mod sælger i den anledning, det være sig i form af erstatning eller i form af afslag i købesummen. Parterne er enige om, at der er taget højde for dette forhold i købesummen.

Vedr. Olie tank - allerede sløjfet:

Køber gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede sløjfet olie tank på ejendommen.

Brugsret og fællesfaciliteter:

Carport til en bil.
Tagterrasse

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