



REAL

Kabbelejevej 2, 1., 2700 Brønshøj

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	105
Kontant	4.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.803		
Byggeår	1988	Energimærke	D

Sagsnr. **226L080**

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

Sagsnr.: 226L080
Ejerudgift/md.: kr. 4.803

Dato: 15.03.2026



Flot renoveret lejlighed med stilrent badeværelse og fælles tagterrasse

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. 4.803

Dato: 15.03.2026





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

Sagsnr.: 226L080
Ejerudgift/md.: kr. 4.803

Dato: 15.03.2026





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

Sagsnr.: 226L080
Ejerudgift/md.: kr. 4.803

Dato: 15.03.2026





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

Sagsnr.: 226L080
Ejerudgift/md.: kr. 4.803

Dato: 15.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1277 Husum, København
BFE-nr.:	119345
Ejerl. Nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Gas
Opført/ombygget år:	1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.243.000
Grundværdi:	2.011.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.594.400
Grundlag for grundskyld:	1.608.800

Arealer**

Tinglyst areal:	105 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	105 m ²
BBR-boligareal:	105 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: 13.05.1918 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 31.10.1921 - Dok om terrænhøjde mv
- Nr. 3: 10.04.1922 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 4: 30.01.1933 - Dok om terrænhøjde mv, Resp lån i off midler
- Nr. 5: 25.01.1988 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 6: 25.01.1988 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 7: 03.07.1989 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 8: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv

Planer

Kommuneplan R24.B.7.12 - R24.B.7.12 - B3

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.

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

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

Sagsnr.: 226L080
Ejerudgift/md.: kr. 4.803

Dato: 15.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: Afventer forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.000 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Gas

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Fællesudgifter opkræves med kr. 3.000 om måneden, vand og varme er en del af fællesudgifterne jf. budget

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 D

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 forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Kommuneplan & Spildevandsplan

Kommuneplan:

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Plan - R24.B.7.12 - B3

Plan - R24.T0.7.1 - T*

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 - Fremtidens klimavenlige hovedstad

Spildevandsplan:

Kloakopland - 469A



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

Sagsnr.: 226L080
Ejerudgift/md.: kr. 4.803

Dato: 15.03.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.231	Kontantpris	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	8.205	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Fællesudgifter inkl. vand og varme - anslået	kr.	36.000	Ejerskifte gebyr til administrator, anslået	kr.	1.500
Rottebekæmpelse 2026 - anslået	kr.	200	I alt	kr.	5.028.350

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 57.636

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 26.313 md. / 315.753 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.725 md. / 260.704 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **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: Kabbelejevej 2, 1., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 226L080
Ejerudgift/md.: kr. 4.803

Dato: 15.03.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Frederikssundsvej 202D / Kabbelejevej 2, 2700 Brønshøj
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Kr. 50.000 i form af Vedtægter.

Fordelingstal:

Admin: 0 / 0
Tinglyst: 20 / 100
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

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