



Frederikssundsvej 215, st. th, 2700 Brønshøj

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	86
Kontant	1.600.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.325	Grund m ²	
Byggeår	1923	Energimærke	C

Sagsnr. **226L135**

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: Frederikssundsvej 215, st. th, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 1.600.000

Sagsnr.: 226L135
Ejerudgift/md.: kr. 2.325

Dato: 09.02.2026

Flotte højloftede lokaler

Attraktivt erhvervslokale beliggende på Frederikssundsvej i Brønshøj – en af Københavns mest trafikerede indfaldsveje med høj synlighed og nem adgang for både kunder og leverandører. Området er kendetegnet ved en god blanding af bolig og erhverv samt et solidt kundegrundlag.

Lokalet egner sig til en bred vifte af anvendelser, herunder butik, klinik, kontor, showroom eller liberalt erhverv. Indretningen fremstår funktionel og fleksibel, hvilket giver gode muligheder for tilpasning til netop din virksomheds behov.

Der er gode offentlige transportforbindelser i nærområdet med buslinjer langs Frederikssundsvej samt kort afstand til S-tog. Området er desuden let tilgængeligt i bil med forbindelser til det øvrige København.

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: Frederikssundsvej 215, st. th, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 1.600.000

Sagsnr.: 226L135
Ejerudgift/md.: kr. 2.325

Dato: 09.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	129 Husum, København
BFE-nr.:	100879713
Ejerl. Nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1923

Arealer*

Tinglyst areal:	78 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	m ²
Heraf erhvervsareal:	78 m ²
BBR-boligareal:	86 m ²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.600.000
Grundværdi:	1.040.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.280.000
Grundlag for grundskyld:	832.000

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

Tilbehør:

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

De i boligen værende hårde hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 05.01.1903 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 05.01.1903 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- Nr. 3: 23.02.1903 - Dok om vej mv, færdselsret mv, samt spildevand
- Nr. 4: 27.05.1907 - Dok om snerydning mv, samt vedligeholdelse
- Nr. 5: 27.08.1923 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 6: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I
- Nr. 8: 10.06.2025 - § 14 Bestyrelsen § 14, stk. 1 tilføjes "Er ejer et selskab, da kan repræsentanter for selskabet, fra dets ledelse eller blandt dets medarbejdere vælges til bestyrelsen. Som nyt § 14, stk.
- Nr. 9: 03.11.2025 - Anvendelse af ejerlejlighed nr. 5

Planer

Kommuneplan R24.B.7.45 - R24.B.7.45 - B3

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



Adresse: Frederikssundsvej 215, st. th, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 1.600.000

Sagsnr.: 226L135
Ejerudgift/md.: kr. 2.325

Dato: 09.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Aconto varme til kr. 5.000 p.a - Anslået
Aconto vand kr. 2.000 p.a - 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 salgsoptillingens 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 C



Adresse: Frederikssundsvej 215, st. th, 2700 Brønshøj
 Kontantpris: kr. 1.600.000

Sagsnr.: 226L135
 Ejerudgift/md.: kr. 2.325

Dato: 09.02.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
 Grundskyld
 Fællesudgifter - Anslået
 Rottebekæmpelse - Anslået

kr. 6.528
 kr. 4.243
 kr. 16.932
 kr. 200

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
 Tinglysningsafgift af skødet
 Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået
 Oprettelse af ny sikkerhed til ejerforeningen, anslået
 I alt

kr. 1.600.000
 kr. 11.450
 kr. 2.500
 kr. 6.000
 kr. 1.619.950

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. 27.903

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.548 md. / 102.571 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.056 md. / 84.669 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: 30.01.2026

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: Frederikssundsvej 215, st. th, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 1.600.000

Sagsnr.: 226L135
Ejerudgift/md.: kr. 2.325

Dato: 09.02.2026

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 215/Tølløsevej 4a
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Kr. 30.000 i form af Ejerpantebrev.

Fordelingstal:

Admin: 78 / 530
Tinglyst: 78 / 530
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurennet - generel

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

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. Skatteforvaltnings 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 Skatteforvaltnings foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler 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.

Udlejning

jf. §30 i vedtægterne:

Ved udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed til beboelse eller erhverv skal ejeren senest samtidig med lejeforholdets begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, dens længde og informere om lejers navn og kontaktoplysninger samt om eventuelle ændringer i egne kontaktoplysninger.

Stk. 2. Ved korttidsudlejning forstås udlejning, hvor lejeperioden er kortere end 31 dage. Såfremt ejerforeningen efter § 4, stk. 1, har truffet beslutning om at forbyde sådan udlejning er en ejer dog alligevel berettiget til at foretage korttidsudlejning med op til 4 separate udlejninger og maksimalt for sammenlagt 30 dage i alt pr. kalenderår. Ejeren skal senest samtidig med hver udlejnings begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, lejerens navn og kontaktoplysninger samt lejeperiodens længde.

Erhvervsareal

Der gør opmærksom på at dette er en erhvervslejlighed på 86 m², som sælger er sælger tilkendegivelse til kan ændres til boligareal. Der er ligeledes brugsret til 85 m² kælder areal.

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