



REAL

## Kabbelejevej 20A, st., 2700 Brønshøj

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>109</b>
Kontant	<b>9.000.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>4.669</b>		
Byggeår	<b>1931</b>	Energimærke	<b>+ + F +</b>

Sagsnr. **151P0663**

**RealMæglerne** Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen

Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. +45 39400100 / [www.realmaeglerne.dk/soeborg](http://www.realmaeglerne.dk/soeborg)

## 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 20A, st., 2700 Brønshøj  
Kontantpris: kr. 9.000.000

Sagsnr.: 151P0663  
Ejerudgift/md.: kr. 4.669

Dato: 15.05.2026



Velkommen til denne enestående ejerlejlighed, der kombinerer charmen ved et rækkehus med bekvemmeligheden af en lejlighed. Boligen byder på 109 velindrettede kvadratmeter samt yderligere 79 super anvendelige kvadratmeter i kælderen - alt sammen i en smuk villa fra 1931 som netop har fået renoveret mansard tag, efterisoleret og nyt varmeanlæg. Her får du en bolig med en planløsning, der fungerer rigtig godt til både parret, den lille familie eller dem, der ønsker ekstra plads i hverdagen.

Hjemmets naturlige samlingspunkt er det store køkken-alrum hvor køkkenet rummer Quooker og silestone bordplade, hvor der er god plads til både madlavning, spiseafdeling og hyggelige stunder med familie og venner. De store opholdsrum giver et dejligt lysindfald og en behagelig atmosfære. Her er højt til loftet og smukke sprosse vinduer.

Boligen rummer to gode værelser, som begge har en størrelse og indretning, der gør dem nemme at anvende som soveværelse, børneværelse eller kontor. Begge badeværelser fremstår moderne og stilrent med gode løsninger og en flot finish.

Den anvendelige underetage er en stor bonus og giver boligen ekstra muligheder. Her er plads til hobbyrum, hjemmetræning, opbevaring eller kreative projekter -uden følelsen af en klassisk kælder.

Fra boligen er der direkte udgang til privat terrasse og have, som skaber en skøn forlængelse af boligen i sommermånederne. Her kan solen nydes i rolige omgivelser, mens der også er god plads til grill, gæster og afslapning. Beliggenheden kombinerer byliv og grønne områder på bedste vis. Du bor tæt på Brønshøj Torv med caféer, indkøb og hverdagens nødvendigheder, samtidig med at Utterslev Mose ligger få minutter væk med smukke grønne

### 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.

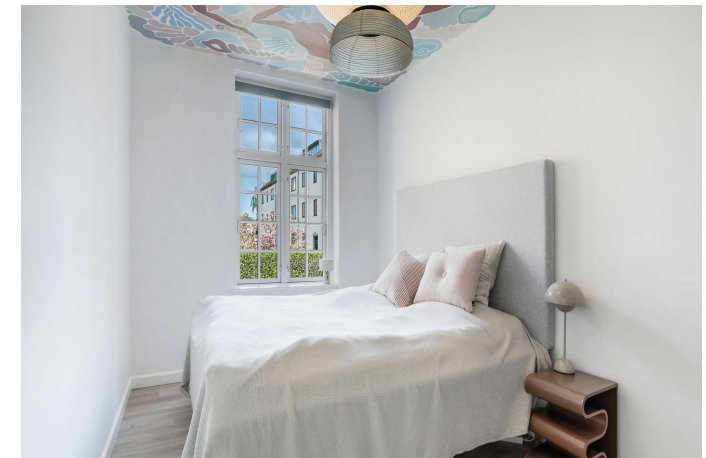
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Philip Christiansen

Adresse: Kabbelejevej 20A, st., 2700 Brønshøj  
Kontantpris: kr. 9.000.000

Sagsnr.: 151P0663  
Ejerudgift/md.: kr. 4.669

Dato: 15.05.2026

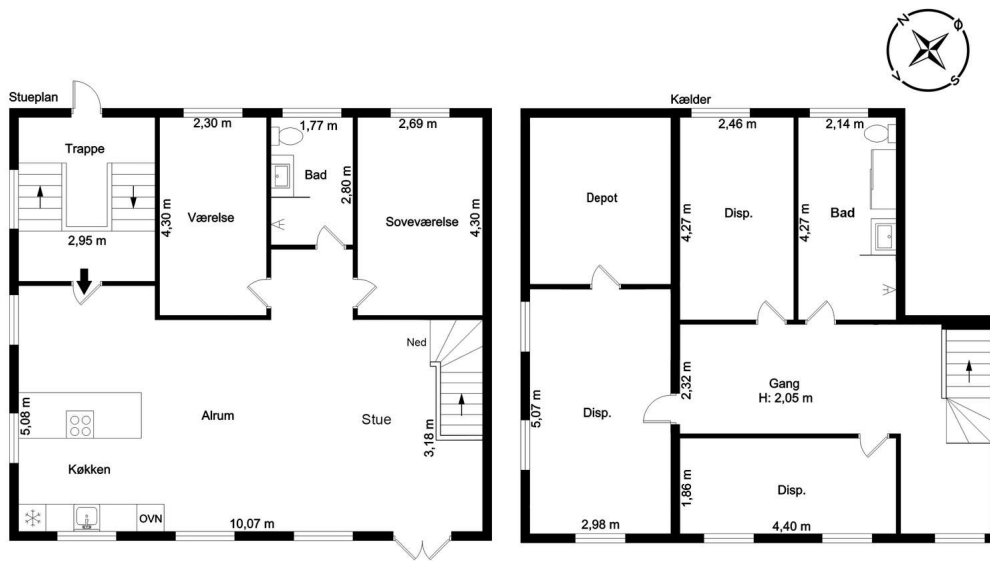




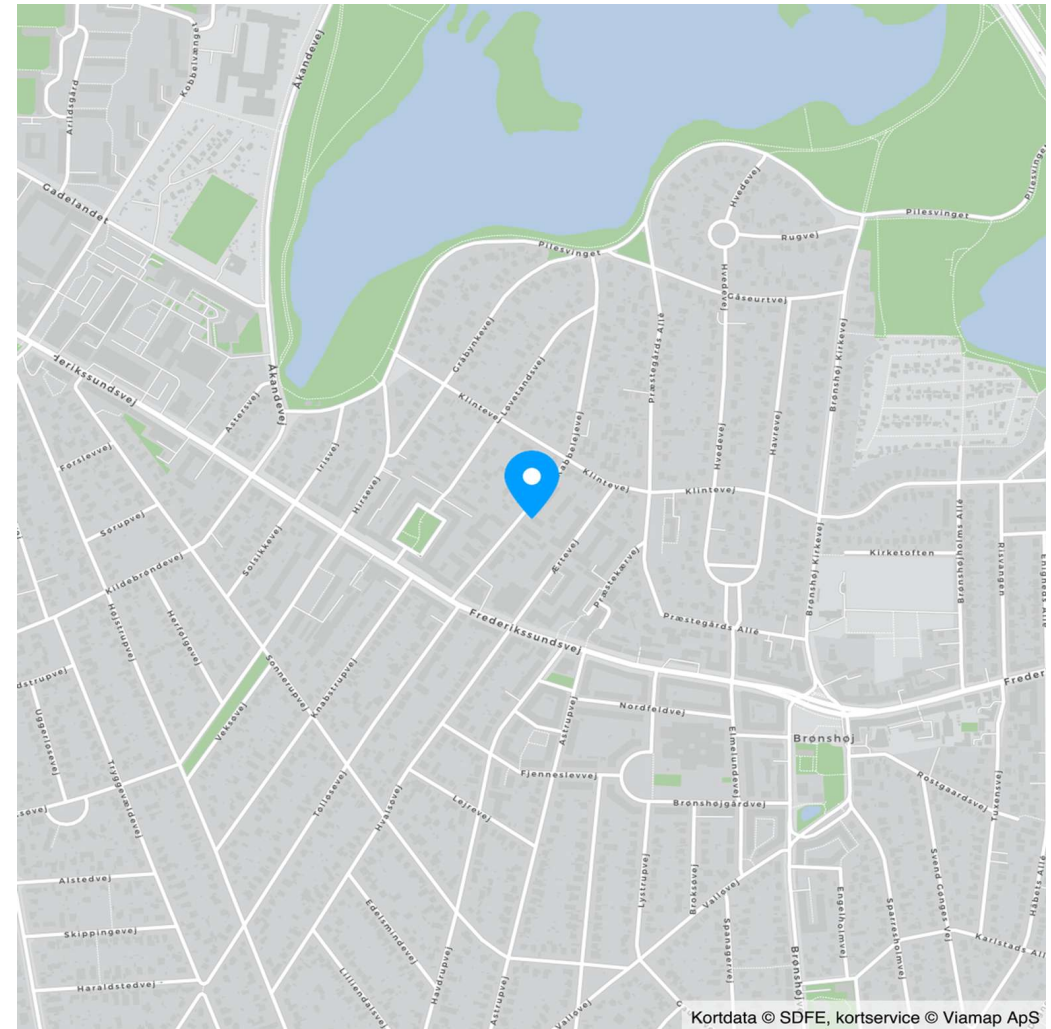
Adresse: Kabbelejevej 20A, st., 2700 Brønshøj  
 Kontantpris: kr. 9.000.000

Sagsnr.: 151P0663  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.669

Dato: 15.05.2026



Veiledende tegning, ikke målfast



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Kabbelejevej 20A, st., 2700 Brønshøj  
Kontantpris: kr. 9.000.000

Sagsnr.: 151P0663  
Ejerudgift/md.: kr. 4.669

Dato: 15.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1183 Husum, København
BFE-nr.:	119325
Ejerl. Nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat vej
Opført/ombygget år:	1931

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.348.000
Grundværdi:	2.587.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.478.400
Grundlag for grundskyld:	2.069.600

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	177 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	177 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	109 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 21.03.1900 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 12.11.1917 - Dok om vej mv
- Nr. 3: 22.09.1924 - Dok om vej mv
- Nr. 4: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 5: 10.01.2018 - Deklaration om helårsbeboelse
- Nr. 6: 09.03.2020 - Vedtægter for

**Planer**

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

Tilbehør:

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

Ovn (AEG), Tørretumbler (Blomberg), Emhætte (Thermex), Opvaskemaskine (Siemens), Fryser (Scandomestic), Vaskemaskine (Blomberg), Kogeplade (AEG), Køleskab (Liebherr)

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 20A, st., 2700 Brønshøj  
Kontantpris: kr. 9.000.000

Sagsnr.: 151P0663  
Ejerudgift/md.: kr. 4.669

Dato: 15.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige  
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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.578                      Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Jf. sælger betales der kr. 1.700,- i aconto varme pr. måned og kr. 290,- i aconto vand pr. måned.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + F

Adresse: Kabbelejevej 20A, st., 2700 Brønshøj  
Kontantpris: kr. 9.000.000

Sagsnr.: 151P0663  
Ejerudgift/md.: kr. 4.669

Dato: 15.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.740	Kontantpris	kr.	9.000.000
Grundskyld	kr.	10.555	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	55.850
Rottebekæmpelse	kr.	134	Ejerskiftegebyr til adminstrator, anslået	kr.	3.000
Fællesudgifter	kr.	27.600	I alt	kr.	9.058.850
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	56.029		

#### 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/nettoyldelse 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: 450.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 49.294 md. / 591.529 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 40.325 md. / 483.899 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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 20A, st., 2700 Brønshøj  
Kontantpris: kr. 9.000.000

Sagsnr.: 151P0663  
Ejerudgift/md.: kr. 4.669

Dato: 15.05.2026

#### 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. 8: hovedstol kr. 3.122.000  
Nr. 9: hovedstol kr. 618.000  
Nr. 10: hovedstol kr. 1.675.674  
Nr. 11: hovedstol kr. 416.795

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **Ejerforening**

Navn: Ejerforeningen Kabbelejevej 20

Eksisterende sikkerhed: Kr. 40.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### **Fordelingstal, ejerforening**

Admin: /

Tinglyst: 1 / 4

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

#### **Brugsret**

Kælderrum, p-plads

#### **Fællesfaciliteter**

Cykelstativ og fælles have foran 20B.

#### **Andre forhold af væsentlig betydning**

##### **Udlejning**

Tilladt jf. ejerlejlighedsskemaet

##### **Husdyr**

Tilladt jf. ejerlejlighedsskemaet

##### **Jordforurening**

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.

#### **Bevaringsværdig bygning**

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 3.

Se mere på [www.kulturarv.dk](http://www.kulturarv.dk)

#### **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 uvedkommende.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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

#### **Spildevandsplan**

Køber gøres særligt opmærksom på, at alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til foreliggende ejendomsdatarapport og kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom.

Køber accepterer, at der fra kommunen kan blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.



---

Adresse: Kabbelejevej 20A, st., 2700 Brønshøj  
Kontantpris: kr. 9.000.000

Sagsnr.: 151P0663  
Ejerudgift/md.: kr. 4.669

Dato: 15.05.2026

### Abonnementer

Sælger opsiges de abonnementer, der ikke er specifikt aftalt overtaget af køber.

### Planer Københavns Kommune

Anlægsprojekter - <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>

Cykel- og gangbro mellem Enghave Brygge og Islands Brygge -

<https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/9fc296bd-bdb8-44b3-b797-2a8d047a819d/84a42182-cdb4-4e5a-9353-152e602191fe-bilag-1.pdf>

Kommuneplan 2024 - [https://dokument.plandata.dk/11\\_11347088\\_1737715824963.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_11347088_1737715824963.pdf)

Spildevandsplan 2018 - <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/>

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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

Hos Andersen & Christiansen har vi ét mål - vi vil være dit naturlige valg af ejendomsmægler.

Vi ved, at en bolighandel oftest er en af livets største beslutninger og derfor prioriterer vi høj faglighed og god kommunikation for at skabe den tryggeste og bedste bolighandel for alle.

Vi er energiske og uddannede indehavere, der har baggrunde med alt fra elitesport, tømrer til finansøkonomi - Dette, kombineret med vores personlige fremdrift, giver os en frisk, moderne tilgang til boligbranchen.

Så om du står med et travlt familieliv eller en lang arbejdsdag, gør vi alt for, at din boligproces passer dine behov!