

REAL



Bogenæsvej 14, 2700 Brønshøj

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	120
Kontant	7.690.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.264	Grund m ²	720
Byggeår	1929	Energimærke	C

Sagsnr. **226V152**

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: Bogenæsvej 14, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 7.690.000

Sagsnr.: 226V152
Ejerudgift/md.: kr. 4.264

Dato: 28.05.2026



Velholdt murstensejendom på eftertragtet adresse

Området:

Kvarteret omkring Bogenæsvej i Brønshøj er et attraktivt og roligt villakvarter præget af klassiske muremestervillaer, grønne omgivelser og en hyggelig, familievenlig atmosfære. Kvarteret er særligt populært blandt børnefamilier og købere, der ønsker fredelige omgivelser kombineret med kort afstand til København centrum.

Nærområdet byder på gode daginstitutioner, skoler, indkøbsmuligheder og lokale caféer, ligesom Frederikssundsvej giver nem adgang til offentlig transport og hverdagens faciliteter. Samtidig er man tæt på flere grønne områder og rekreative muligheder, som understøtter den rolige og natur-nære stemning i området.

Ejendommen:

Charmerende hus med mange muligheder og en skøn, familievenlig indretning.

Boligens øverste etage byder på en lys og møblerbar entré, gæstetoilet samt en stor vinkelstue i åben forbindelse med det velholdte køkken. Her er god plads til både ophold og spiseafdeling, ligesom den hyggelige havestue skaber en naturlig overgang til den indbydende terrasse. Der er desuden mulighed for at etablere to soveværelser på etagen – se alternativ plantegning.

Underetagen rummer flere disponible rum, badeværelse samt bryggers og giver mange anvendelsesmuligheder til den moderne familie.

Haven er et kapitel for sig og indbyder til hyggelige stunder, grillaftener og lange sommerdage i grønne omgivelser. Derudover får man masser af opbevaringsplads i det tilstødende murede skur med direkte adgang fra både parkeringspladsen og baghaven.

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: Bogenæsvej 14, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 7.690.000

Sagsnr.: 226V152
Ejerudgift/md.: kr. 4.264

Dato: 28.05.2026





Adresse: Bogenæsvej 14, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 7.690.000

Sagsnr.: 226V152
Ejerudgift/md.: kr. 4.264

Dato: 28.05.2026



Adresse: Bogenæsvej 14, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 7.690.000

Sagsnr.: 226V152
Ejerudgift/md.: kr. 4.264

Dato: 28.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelseslejlighed med eget køk-
ken
Kommune: København
Matr.nr.: 2506 Husum, København
BFE-nr.: 6008369
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1929

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 5.237.000
Grundværdi: 4.314.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.189.600
Grundlag for grundskyld: 3.451.200

Arealer**

Grundareal: 720 m²
- heraf vej 79 m²
Boligareal i alt: 120 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 72 m²
Indbygget udestue el. lign.: 32 m²
Garage: 50 m²
Udhus: 16 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgø-
res på www.boligejer.dk. Bygningsarealer
oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* 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: 06.05.1918 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
- Nr. 2: 28.04.1919 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 21.02.1928 - Dok om grundejerforening mv, Indeholder økonomiske
forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler
- Nr. 4: 02.06.1942 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder
for prioritering
- Nr. 5: 01.10.1979 - Betingelser for tilladelse iht lov nr 287 af 26/6 1975
om kommuneplanlægning
- Nr. 6: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F131 1_F-I_13

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Afventer oplysninger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Bogenæsvej 14, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 7.690.000

Sagsnr.: 226V152
Ejerudgift/md.: kr. 4.264

Dato: 28.05.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

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.

Kommune- & Spidevandsplaner

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad
Plan - R24.B.7.31 - B1

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad
Kloakopland - 377

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 24.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Bogenæsvej 14, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 7.690.000

Sagsnr.: 226V152
Ejerudgift/md.: kr. 4.264

Dato: 28.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	21.367	Kontantpris	kr.	7.690.000
Grundskyld	kr.	17.601	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	48.050
Grundejerforeningen - Anslået	kr.	1.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Husforsikring - Anslået	kr.	6.000	Ejerskifte gebyr til grundejerforening, anslået	kr.	1.000
Rottebekæmpelse - Anslået	kr.	200	I alt	kr.	7.748.050
Renovation - Anslået	kr.	5.000			

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. 51.168

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: 385.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 42.129 md. / 505.549 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 34.463 md. / 413.560 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 **Forbehold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til grundejerforeningen.

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: Bogenæsvej 14, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 7.690.000

Sagsnr.: 226V152
Ejerudgift/md.: kr. 4.264

Dato: 28.05.2026

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. 7: hovedstol kr. 700.000
Nr. 11: hovedstol kr. 765.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer grundejerforening		22.05.2026

Grundejerforening

Navn: Afventer
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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