



REAL

Skråningen 3B, 2700 Brønshøj

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	161
Kontantpris	8.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.346	Grund m2	402
Byggeår	2018	Energimærke	A2010

Sagsnr. **222VI222**

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS

Rødovrevej 292 / 2610 Rødovre / Tlf. 43430304 / www.realmaeglerne.dk/rødovre

Salgsopstilling

Formularens 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: Skråningen 3B, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 222V1222
Ejerudgift/md.: kr. 5.346

Dato: 09.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til et moderne og velholdt dobbelthus fra 2018, der kombinerer kvalitet, funktionalitet og en rolig beliggenhed i et af Brønshøjs mest eftertragtede områder. Denne bolig på 161 m² er ideel for familien, der ønsker et hjem med gennemtænkt planløsning, moderne komfort og minimal vedligeholdelse.

Når du træder ind i boligen, mødes du af en rummelig entré med imponerende 7 meter til loftet og synlige hanebånd, som giver en følelse af luftighed. Her er der god opbevaringsplads samt adgang til et praktisk bryggers. Boligen åbner sig hurtigt op mod det store, lyse køkken-alrum, hvor de massive 30 mm planke gulve i douglas fyr og den snedkerlavede bordplade i røget eg med fingertappede samlinger skaber en varm og tidløs atmosfære. De store vinduespartier giver et fantastisk lysindfald, og de to store foldedøre gør det muligt at udvide stue og have til ét sammenhængende rum.

Fra alrummet er der udgang til den sydvestvendte have, som er nem at vedligeholde og giver mulighed for både leg og afslapning. Haven er praktisk, men stadig rummelig nok til at skabe et frirum.

På første sal finder du tre store soveværelser med mulighed for op til fire værelser, alt efter behov. Master bedroom har walk-in closet, og et af de mest specielle træk ved denne bolig er det store ovenlysvindue på 1x2 meter, der giver et smukt kig til himlen, når du ligger i sengen. Et moderne badeværelse med stilrene materialer og god plads findes også på etagen.

Boligen ligger som baghus og er derfor ugeneret. Skråningen er et fredeligt villakvarter med grønne fællesarealer, hvor børnene kan lege trygt, og naboerne kender hinanden. Der er kort afstand til Korsager Skole, daginstitutioner, indkøb og offentlig transport ved både Husum og Islev Station, som hurtigt forbinder jer til resten af byen.

Skråningen 3B er et indflytningsklart hjem med gennemtænkt planløsning og kvalitetsmaterialer – et ideelt valg for dem, der drømmer om et funktionelt, lyst og indbydende hjem i et roligt og familievenligt kvarter i hjertet af Brønshøj.

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: Vincent Kirk Christensen

Adresse: Skråningen 3B, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 222V1222
Ejerudgift/md.: kr. 5.346

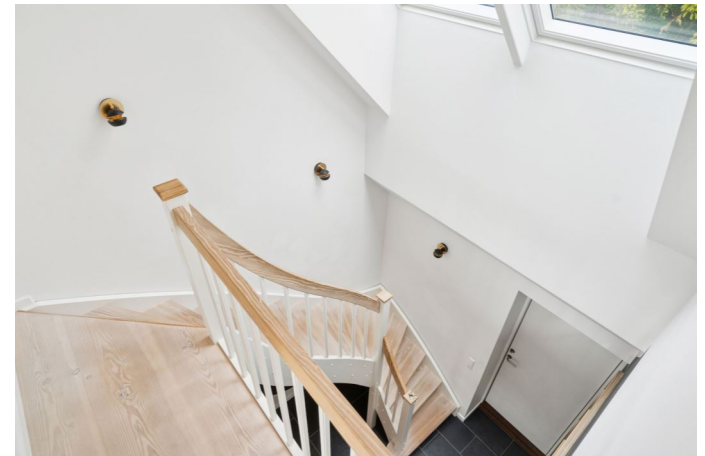
Dato: 09.01.2026



Adresse: Skråningen 3B, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 222V1222
Ejerudgift/md.: kr. 5.346

Dato: 09.01.2026



Adresse: Skråningen 3B, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 222V1222
Ejerudgift/md.: kr. 5.346

Dato: 09.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Skråningen 3B, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 222V1222
Ejerudgift/md.: kr. 5.346

Dato: 09.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	810 b Husum, København
BFE-nr.:	100089838
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2018

Arealer*

Grundareal:	402 m ²
Boligareal i alt:	161 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	71 m ²

Øvrige arealer:

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	9.240.000 kr.
Grundværdi:	3.558.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	7.392.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.846.400 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 13.07.1914 lbnr. 910753-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 03.10.1921 lbnr. 910754-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, ikke-udstyknig mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt
Nr. 3 lyst d. 09.09.1933 lbnr. 6021-01 Tillægstekst Dok om vandaflledning, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler
Nr. 4 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 910755-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, F 13-I
Nr. 5 lyst d. 04.11.2016 lbnr. 1007777036
Nr. 6 lyst d. 28.12.2016 lbnr. 1007927565

Lokalplan:

ingen lokalplan.

Kommuneplan:

Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Kommuneplanramme:

Plan - R24.B.7.39 - B1

Kommuneplanstrategi:

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Spildevandsplan:

Kloakopland - 376

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Skråningen 3B, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 222V1222
Ejerudgift/md.: kr. 5.346

Dato: 09.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.100 Forbrug: 5,73 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Køber gøres opmærksom på, at energiforbrug er individuelt, og at evt. differencer mellem det i salgsopstillingen oplyste og købers forbrug, er sælger og 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke A2010.



Adresse: Skråningen 3B, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 222V1222
Ejerudgift/md.: kr. 5.346

Dato: 09.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	37.699	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.295.000
Grundskyld	kr.	14.517	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Husforsikring	kr.	6.252	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	51.650
Renovation	kr.	2.680	I alt	kr.	8.356.070
Grundejerforening	kr.	2.800	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.		
Rottebekæmpelse anslået 2026	kr.	200			
Ejerudgift i alt 1 år		64.148			

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: 415.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 44.394 md./ 532.733 år Netto **ekskl.** ejerudgift 36.386 md./ 436.638 år v/24,00%
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% 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: 08.01.2026
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: 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: Skråningen 3B, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 222V1222
Ejerudgift/md.: kr. 5.346

Dato: 09.01.2026

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:

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.: Ja

Navn: Danas Park
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Ovn, mrk: Neff
Kogeplade, mrk: Neff
Emhætte, mrk: Silverline
Kombiovn, mrk: Neff
Køleskab, mrk: Siemens
Fryser, mrk: Siemens
Opvaskemaskine, mrk: Siemens

Kogeplade: Nogle gange ved brug af den midterste zone, så laver den en fejlkode "f". Så kan man slukke og tænde og så virker den igen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

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

Uoverensstemmelser i BBR-ejermeddelelse

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet bygning B - overdækning ikke er noteret på BBR-ejermeddelelsen. Køber sørger selv for evt. registrering heraf hos Bygning og Bolig registret.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser og i følsomt indvindingsområde jf. ejendomsdataport.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske



Adresse: Skråningen 3B, 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 222V1222
Ejerudgift/md.: kr. 5.346

Dato: 09.01.2026

overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende

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

Bolighandel med ro i maven.

Bolighandel er en af livets store beslutninger - en af de beslutninger, der kan virke uoverskuelig og give sommerfugle i maven.

Som din mægler med mange års erfaring tager vi din bolighandel meget alvorligt og arbejder ud fra personlige hensyn - vi gør alt for at give dig den bedste oplevelse før, under og efter din bolighandel.