



REAL

Frederikssundsvej 215, 2. tv., 2700 Brønshøj

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	81
Kontantpris	3.190.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.100		
Byggeår	1923	Energimærke	C

Sagsnr. **226L085**

RealMæglerne Brønshøj ApS

Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Frederikssundsvej 215, 2. tv., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 3.190.000

Sagsnr.: 226L085
Ejerudgift/md.: kr. 3.100

Dato: 28.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende og velindrettede 3-værelses lejlighed øverst oppe i ejendommen – helt uden overboer og med et fantastisk lysindfald hele dagen.

Lejligheden byder på en klassisk og funktionel planløsning, der gør den ideel som delejlighed for op til tre personer. Du får tre rummelige værelser fordelt med stue og et værelse mod gaden, mens endnu et værelse vender fredeligt mod gården. Det gør boligen både fleksibel og attraktiv – uanset om du er studerende, en lille familie eller køber som investering.

Køkkenet er praktisk indrettet med fin skabsplads og alt i hårde hvidevare. Det store badeværelse er sjældent for lejligheder af denne størrelse og har, vaskesøjle. Ligesom værelset mod gården, har man sydvendt udsigt

?Beliggenheden er i top – i nærområdet finder du et væld af caféer, spisesteder og gode indkøbsmuligheder, som gør hverdagen både nem og inspirerende. Her bor du tæt på alt, men med roen fra den øverste etage.

Kort sagt: En attraktiv bolig med charme, lys og en gennemtænkt indretning – lige til at flytte ind i eller udleje.

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, 2. tv., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 3.190.000

Sagsnr.: 226L085
Ejerudgift/md.: kr. 3.100

Dato: 28.09.2025



Adresse: Frederikssundsvej 215, 2. tv., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 3.190.000

Sagsnr.: 226L085
Ejerudgift/md.: kr. 3.100

Dato: 28.09.2025



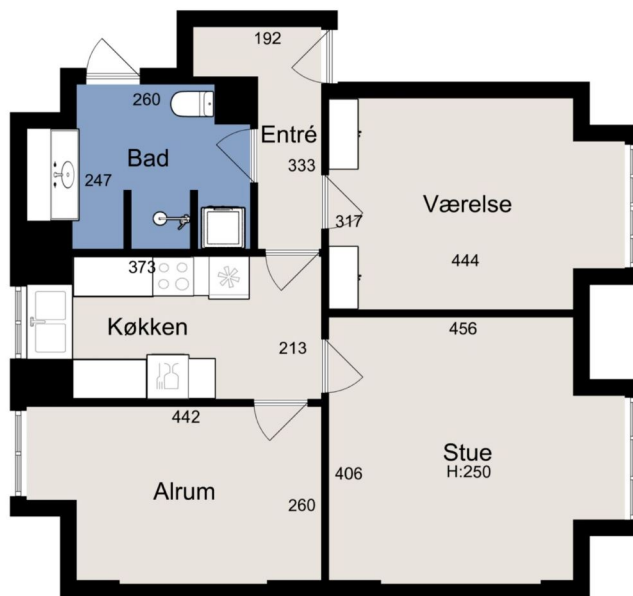
Adresse: Frederikssundsvej 215, 2. tv., 2700 Brønshøj

Kontantpris: kr. 3.190.000

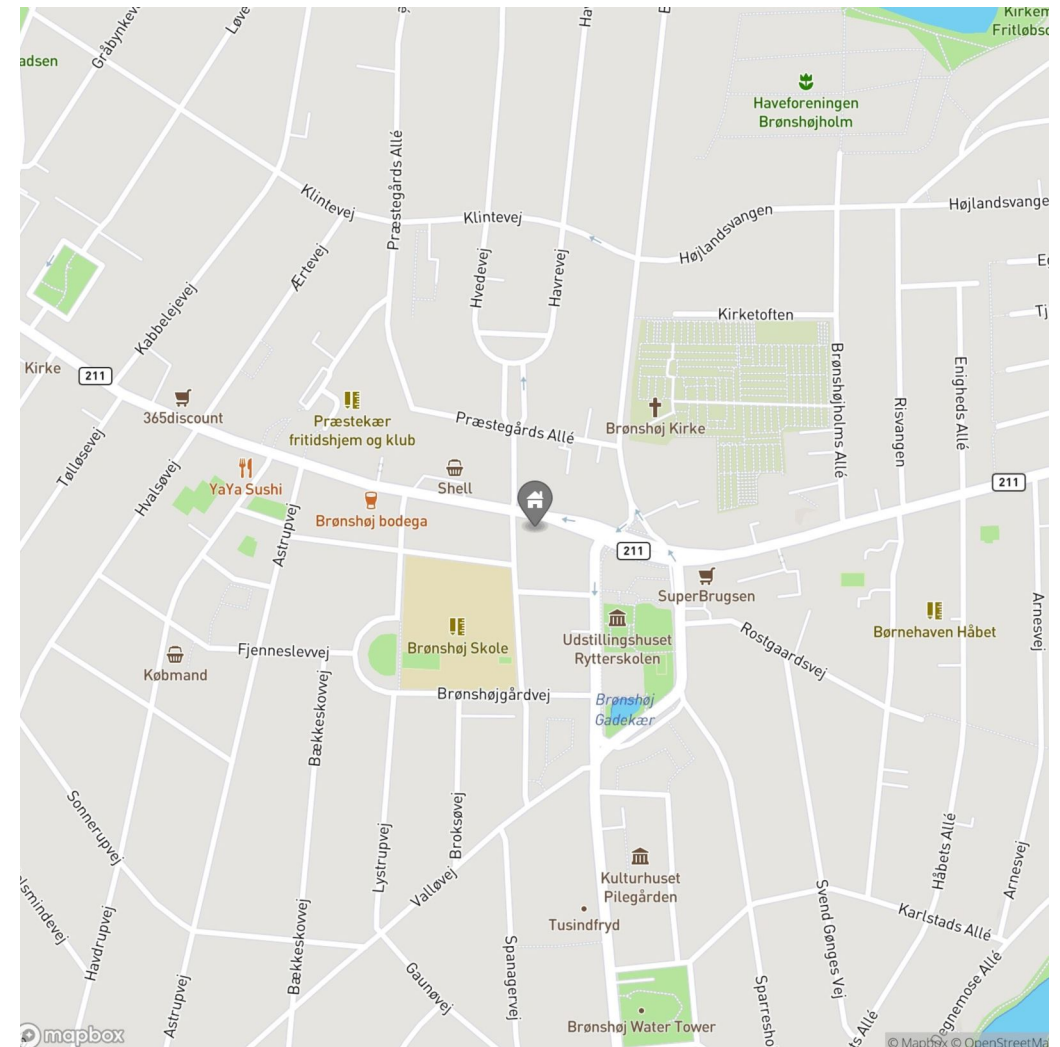
Sagsnr.: 226L085

Ejerudgift/md.: kr. 3.100

Dato: 28.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Frederikssundsvej 215, 2. tv., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 3.190.000

Sagsnr.: 226L085
Ejerudgift/md.: kr. 3.100

Dato: 28.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	København
Matr.nr.:	129 Husum, København
BFE-nr.:	100772557
Ejl.nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1923

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.190.000 kr.
Grundværdi:	2.009.700 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.552.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.607.760 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	73 m ²
- heraf boligareal:	73 m ²

BBR-boligareal:	81 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 05.01.1903 lbnr. 53-01-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 05.01.1903 lbnr. 54-01 Tillægstekst Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
Nr. 3 lyst d. 23.02.1903 lbnr. 547-01 Tillægstekst Dok om vej mv, færdselsret mv, samt spildevand
Nr. 4 lyst d. 27.05.1907 lbnr. 918292-01 Tillægstekst Dok om snerydning mv, samt vedligeholdelse
Nr. 5 lyst d. 27.08.1923 lbnr. 5456-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 6 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 918293-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv,
Nr. 8 lyst d. 10.06.2025 lbnr. 1016800149 Filnavn: 6f0db4c9-53af-4a1f-bb03-54ad468dc61b

Kommuneplan:

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Kommuneplanramme:

Plan - R24.B.7.45 - B3
Plan - R24.B.7.46 - B1*
Plan - R24.T0.7.1 - T*

Kommuneplanstrategi:

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Spildevandsplan:

Kloakopland - 469

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Frederikssundsvej 215, 2. tv., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 3.190.000

Sagsnr.: 226L085
Ejerudgift/md.: kr. 3.100

Dato: 28.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: .
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der gøres opmærksom på at vand og varme er medtaget i de månedlige fællesudgifter

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 salgsopstillingens 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, 2. tv., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 3.190.000

Sagsnr.: 226L085
Ejerudgift/md.: kr. 3.100

Dato: 28.09.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.015	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.190.000
Grundskyld	kr.	8.200	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Fællesudgifter	kr.	15.840	Debitorskifte / kreditorskifte anslået	kr.	3.125
Rottebekæmpelse 2025 anslået	kr.	150	Gebyr til ejerskifte hos ejerforeningen anslået	kr.	1.500
			I alt	kr.	3.215.675
Ejerudgift i alt 1 år		37.205			

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.904 md./ 202.842 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.935 md./ 167.218 år v/24,30%
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 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: 25.09.2025
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: Frederikssundsvej 215, 2. tv., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 3.190.000

Sagsnr.: 226L085
Ejerudgift/md.: kr. 3.100

Dato: 28.09.2025

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Tinglyst
Tinglyst fordelingstal: 73/530
Adm. fordelingstal: 73/530
Sikkerhed til e/f: Ingen
Forhøjelse af sikkerhed: 30.000 kr.
I form af: Sikkerhed til ejerrforeningen

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.

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.

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 salgsopstilling. 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 fratrasket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip.

Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens 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.



Adresse: Frederikssundsvej 215, 2. tv., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 3.190.000

Sagsnr.: 226L085
Ejerudgift/md.: kr. 3.100

Dato: 28.09.2025

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