



REAL

## Ringholmvej 16, 3. tv., 2700 Brønshøj

|             |                      |             |              |
|-------------|----------------------|-------------|--------------|
| Ejd. type   | <b>Ejerlejlighed</b> | Bolig m2    | <b>113</b>   |
| Kontantpris | <b>6.995.000</b>     | Værelser    | <b>4</b>     |
| Ejerudgift  | <b>4.071</b>         |             |              |
| Byggear     | <b>2018</b>          | Energimærke | <b>A2015</b> |

Sagsnr. **14525220**

---

**RealMæglerne** Olesen & Christensen ApS

Ejendomsmæglere, MDE / Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse / Tlf. 38742111 / [www.realmaeglerne.dk/vanlose](http://www.realmaeglerne.dk/vanlose)

## 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: Ringholmvej 16, 3. tv., 2700 Brønshøj  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 14525220  
Ejerudgift/md.: kr. 4.071

Dato: 19.12.2025



### Beskrivelse:

I får her muligheden for at overtage en veldisponeret og indflytningsklar lejlighed i et roligt og grønt kvarter tæt på både byens bekvemmeligheder og naturskønne områder. Lejligheden ligger på tredje sal i en nyere ejendom fra 2018 og byder på en gennemtænkt planløsning, der egner sig perfekt til både par, børnefamilier og singler med behov for plads.

Beliggenheden på Ringholmvej giver jer let adgang til både natur og by. Degnemosen, Bellahøjparken og Rødkilde Park ligger alle i gåafstand og tilbyder skønne omgivelser til løbe- eller gåture. Der er gode transportmuligheder med både bus og metro tæt på, og Grøndal Station med S-togsforbindelser nås nemt til fods. Indkøb, skoler og daginstitutioner ligger også lige i nærheden, og I er kun få minutters kørsel fra motorvejsnettet.

Boligens hjerte er det store, lyse opholdsområde, hvor stue og køkken-alrum flyder sammen i ét. Her er god plads til både madlavning, gæster og hverdagens aktiviteter, og det moderne køkken med køkkenø fungerer som et naturligt samlingspunkt. Store vinduespartier sikrer masser af dagslys og en venlig, åben atmosfære.

Fra stuen er der udgang til en dejlig altan – et oplagt sted at nyde en kop kaffe, lidt aftenro eller bare frisk luft. Derudover byder området omkring ejendommen på grønne fællesarealer og stille omgivelser, hvor det er rart at være – både som voksen og barn.

Lejligheden rummer tre gode værelser, alle med indbyggede skabe, hvilket gør indretningen nem og fleksibel. Entréen byder på yderligere opbevaringsplads, og badeværelset fremstår lyst og pænt med separat bruseniche og mulighed for vaskesøjle.

### 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: Kasper Christensen

Adresse: Ringholmvej 16, 3. tv., 2700 Brønshøj  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 14525220  
Ejerudgift/md.: kr. 4.071

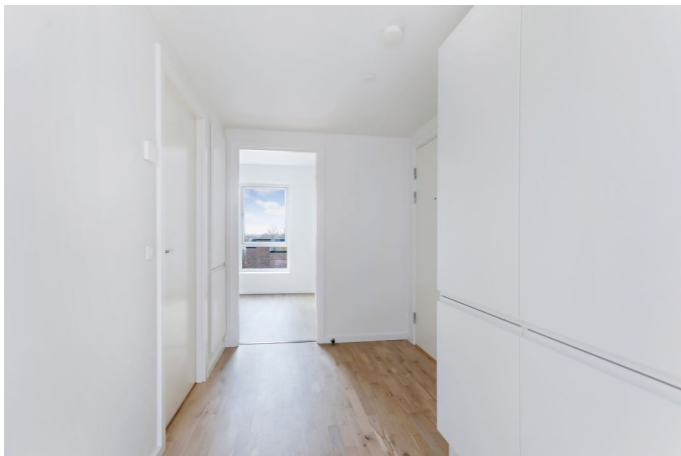
Dato: 19.12.2025



Adresse: Ringholmvej 16, 3. tv., 2700 Brønshøj  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 14525220  
Ejerudgift/md.: kr. 4.071

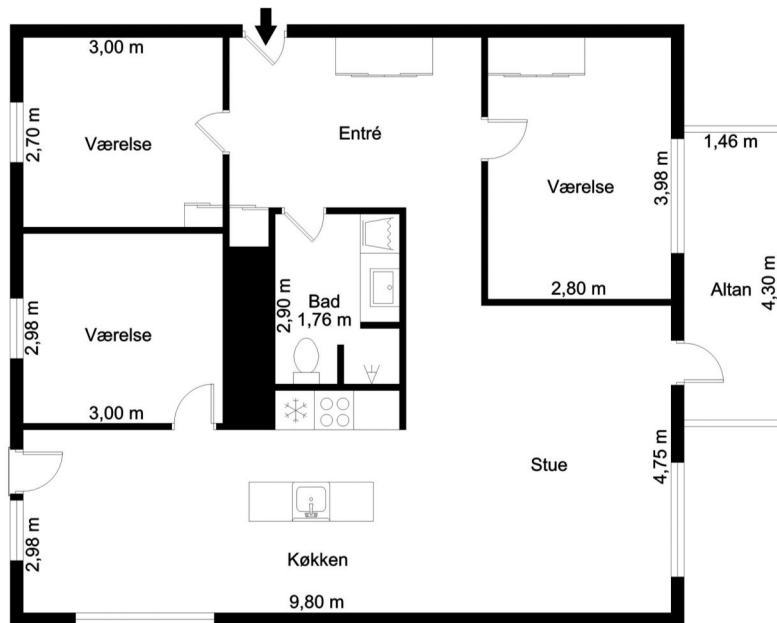
Dato: 19.12.2025



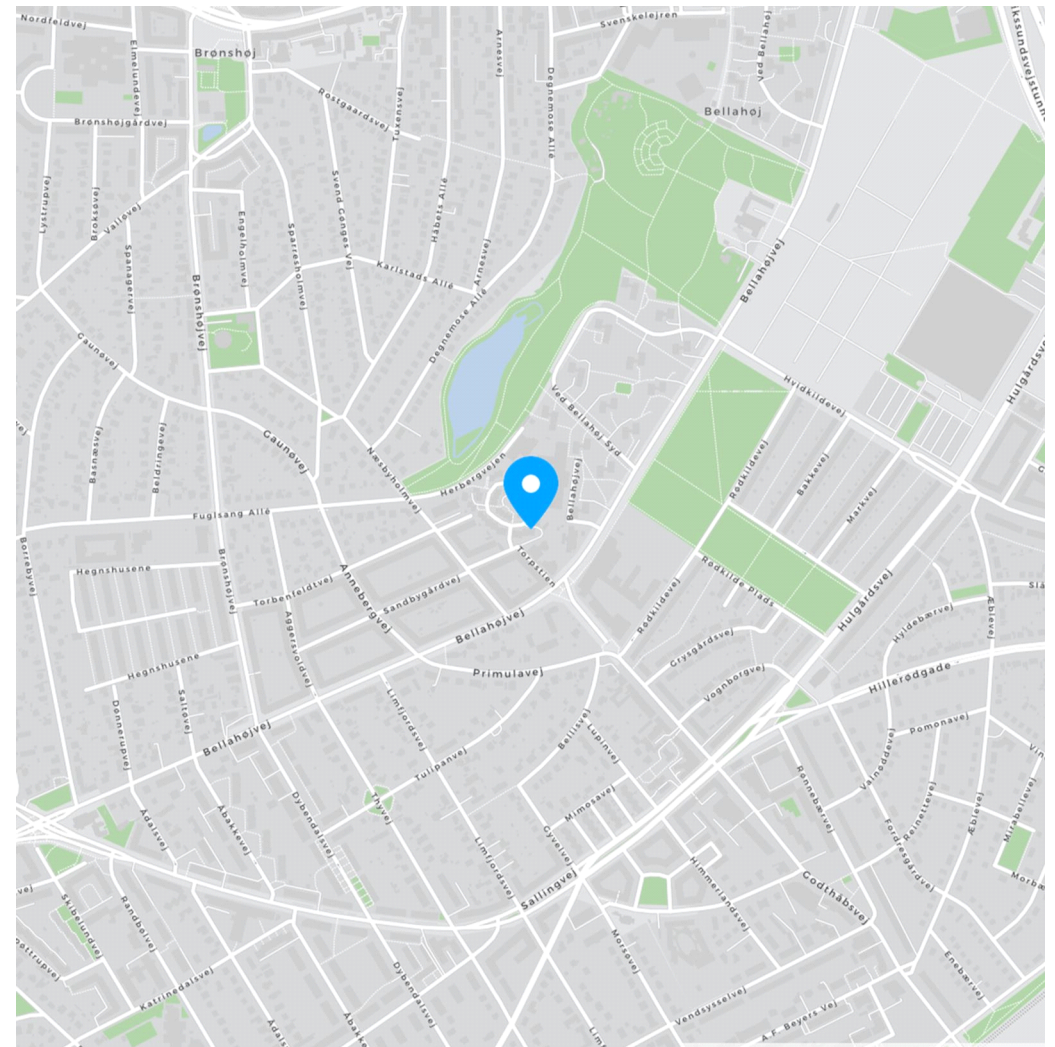
Adresse: Ringholmvej 16, 3. tv., 2700 Brønshøj  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 14525220  
Ejerudgift/md.: kr. 4.071

Dato: 19.12.2025



Vejledende tegning, ikke målfast





Adresse: Ringholmvej 16, 3. tv., 2700 Brønshøj  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 14525220  
Ejerudgift/md.: kr. 4.071

Dato: 19.12.2025

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

|                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| Ejendomstype:       | Ejerlejlighed              |
| Må benyttes til:    | Ejerlejlighed, beboelse    |
| Kommune:            | København                  |
| Matr.nr.:           | 287 a Utterslev, København |
| BFE-nr.:            | 102068                     |
| Ejl.nr.:            | 89                         |
| Zonestatus:         | Byzone                     |
| Vand:               | Alment                     |
| Vej:                | Fælles/privat              |
| Kloak:              | Offentlig                  |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme/blokvarme       |
| Opført/ombygget år: | 2018                       |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 5.059.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 2.705.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 4.047.200 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 2.164.000 kr. |

**Arealer\***

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Tinglyst areal i alt: | 102 m <sup>2</sup> |
| - heraf boligareal:   | 102 m <sup>2</sup> |
| BBR-boligareal:       | 113 m <sup>2</sup> |
| Evt. øvrige arealer:  |                    |

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
De i lejligheden værende hårde hvidevarer. Der garanteres ikke for funktionsdygtighed.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ringholmvej 16, 3. tv., 2700 Brønshøj  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 14525220  
Ejerudgift/md.: kr. 4.071

Dato: 19.12.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos ejerforeningen  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskaide: Ja  
Forbehold: Ejendommen er forsikret via ejerforeningen.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 6.600 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: Aconto  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme  
Oplysningerne stammer fra: Anslået  
Varme betales a'conto månedvis med kr. 550,-  
Vand betales a'conto månedvis med kr. 350,-

#### 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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke A2015.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Lettere forurening**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenet jord. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 01.01.2024)**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

##### **Byggeskadeforsikring**

På ejendommens BBR-meddelelse er der registreret en byggeskadeforsikring. En byggeskadeforsikrings dækningsområde er byggeskader, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen. Forsikringen løber som udgangspunkt i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet og følger bygningen, uanset at denne skifter ejer i forsikringens løbetid.

##### **Relaksation**

Køber gøres opmærksom på, at indestående realkreditlån er tinglyst på flere ejendomme og relaxeres i forbindelse med ejerskifte. Køber kan derfor ikke opnå stempelrefusion af indestående lån.

##### **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 2019 - <https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-ko>



---

Adresse: Ringholmvej 16, 3. tv., 2700 Brønshøj  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 14525220  
Ejerudgift/md.: kr. 4.071

Dato: 19.12.2025

---

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

Adresse: Ringholmvej 16, 3. tv., 2700 Brønshøj  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 14525220  
Ejerudgift/md.: kr. 4.071

Dato: 19.12.2025

Ejerudgift 1. år:

|                       |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                             |     |           |
|-----------------------|-----|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 20.641 | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                           | kr. | 6.995.000 |
| Grundskyld            | kr. | 11.036 | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                     | kr. | 43.850    |
| Rottebekæmpelse       | kr. | 137    | Ejerskiftegebyr til administrator, anslået                                                                                                                                                                                                                                                       | kr. | 2.000     |
| Fællesudgifter        | kr. | 17.032 | Berigtigelse af skøde mm - udgift til sælgers advokat                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 5.100     |
|                       |     |        | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 7.045.950 |
|                       |     |        | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. |     |           |
| Ejerudgift i alt 1 år |     | 48.847 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |           |

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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 37.599 md./ 451.192 år Netto **ekskl.** ejerudgift 30.730 md./ 368.760 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 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: 18.12.2025  
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 **Forbehold:** Der henvises til side 5

**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: Ringholmvej 16, 3. tv., 2700 Brønshøj  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 14525220  
Ejerudgift/md.: kr. 4.071

Dato: 19.12.2025

#### 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:

Afventer ejerlejlighedsskema.

#### 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.: Vides ikke**

#### **Ejerforeningsforhold:**

Fællesudg. fordeles efter: Se vedtægter

Tinglyst fordelingstal: 102/12212

Adm. fordelingstal:

Sikkerhed til e/f: 50.000 kr.

I form af: Anden hæftelse - Indeksreguleret

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

#### **Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**

##### **Planer**

- Lokalplan: Se ejendomsdatarapporten.

- Kommuneplan: Se ejendomsdatarapporten.

- Spildevandsplan: Se ejendomsdatarapporten. Alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom. Der kan fra kommunen blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

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

##### **Tinglyste servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 16.06.1919 lbnr. 905637-01 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Rette dagbogsnr. 3671 Filnavn: 1\_I-IV\_35

Nr. 2 lyst d. 08.10.1923 lbnr. 940799-01 Tillægstekst Ekspropriationsfortegnelse

Nr. 3 lyst d. 30.08.1955 lbnr. 3176-01 Tillægstekst Dok om brønd mv, forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 1\_I-IV\_35

Nr. 4 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 940800-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I Filnavn: 1\_F-I\_13

Nr. 5 lyst d. 12.02.2001 lbnr. 32007-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Lyst i m.nr. 287 og 1392 Filnavn: 1\_N-IV\_108

Nr. 6 lyst d. 07.10.2013 lbnr. 1004865456 Prioritet i forhold til andre servitutter, der også har forprioritet, afgøres af anmeldelsestidspunktet. Filnavn: 7589cce7-6b00-4a15-8c84-ba6ca97c26ba

Nr. 7 lyst d. 07.10.2013 lbnr. 1004865860 Filnavn: 3675392c-a8c7-4b74-9f76-1c71707c3149

Nr. 8 lyst d. 07.10.2013 lbnr. 1004873585 Filnavn: 4ac8ac2a-8dc9-4968-979a-ab7310573161

Nr. 9 lyst d. 01.11.2013 lbnr. 1004945454 Filnavn: 17ead04c-8884-4ae3-99ec-75f51e1f5e4c

Nr. 10 lyst d. 22.11.2016 lbnr. 1007823135 Filnavn: 7715dd79-2754-4a33-89e2-8f39ab3a8338

Nr. 11 lyst d. 14.08.2017 lbnr. 1008915257 Filnavn: 8e838b54-f30b-4db1-a7df-fad6331ad7e3

Nr. 12 lyst d. 21.12.2018 lbnr. 1010374626 Filnavn: 48e961d5-764c-440b-b6bb-c5c2edfb3a2e

Nr. 13 lyst d. 29.03.2019 lbnr. 1010629948 Filnavn: 37bd04e2-453d-4131-bb73-79e33e44a181

Nr. 14 lyst d. 24.01.2024 lbnr. 1015433793 Filnavn: 674d2ecc-a36f-40da-9af0-3d531ce25ab2

#### **Standardfinansieringsforbehold:**

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforening.

# 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

### RealMæglerne Olesen og Christensen

Siden 2002 har RealMæglerne Olesen & Christensen været et godt valg, når boligen skal sælges.

Vi har stor erfaring indenfor salg af villaer, rækkehuse, villalejligheder og ejerlejligheder. Husk altid at spørge os inden du sætter din bolig til salg.

Kontakt os for en uforpligtende boligsnak - det koster ikke noget!

Salg og Køb af bolig - vi dækker bl.a. følgende områder:

**2720 Vanløse samt København**