

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 64, 1. tv., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 17-X0002203
Ejerudgift/md.: kr. 3.787

Dato: 20.5.2025



Beskrivelse:

Bedste beliggenhed ved Degnemosen i Brønshøj
Lige ved Degnemosen, i et nyere byggeri fra 2018, kan I nu overtage denne dejlige lejlighed, som har en af de bedste beliggenheder i Brønshøj. Hjemmet ligger på første sal og har en god planløsning, der fordeler sig over tre værelser, et badeværelse og et stort, åbent opholdsmiljø med udgang til en solrig altan. Hertil bliver I glade for den skønne beliggenhed lige ved Degnemosen, og I er også tæt på Frederiksberg og alle hverdagens fornødenheder.
Køkken-alrummet og stuen ligger i åben forbindelse, hvilket skaber et særdeles rummeligt og behageligt opholdsmiljø. Solen strømmer gavmildt ind fra både syd og vest, og køkkenet er udført i et minimalistisk design, hvor køkkenøen skaber en naturlig opdeling i rummet.
De tre værelser ligger side om side, og de har alle sammen indbyggede skabsløsninger. Det ene værelse har eget walk-in-closet, og ved entréen finder I det elegante badeværelse, der har muret bruseafsnit, væghængt toilet og vaskesøjle.
På den sydvendte altan får I sol hele dagen, og da den vender ud mod den hyggelige, fælles gårdhave, får I også en dejlig udsigt. Glasrækværket sikrer uhindret lys og udsigt, og i den grønne gårdhave er der masser af plads til leg.
I bosætter jer fantastisk på denne adresse, der godt kan betragtes som en af Brønshøjs bedste. I er placeret lige ud til de smukke arealer ved Degnemosen, og inden for gåafstand har I blandt andet dagtilbud, skole og indkøbsmuligheder. I får altså nemt hverdagen til at gå op i en højere enhed, og til fods når I ligeledes bus og S-toget ved Grøndal Station. Derudover er der ikke mere end en kort cykeltur til det charmerende Frederiksberg.

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: Michael Holbech Mårtensen

Dato: 20.5.2025



Adresse: Ringholmvej 64, 1. tv., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 17-X0002203
Ejerudgift/md.: kr. 3.787

Dato: 20.5.2025



Adresse: Ringholmvej 64, 1. tv., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 17-X0002203
Ejerudgift/md.: kr. 3.787

Dato: 20.5.2025



Adresse: Ringholmvej 64, 1. tv., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 17-X0002203
Ejerudgift/md.: kr. 3.787

Dato: 20.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 287a Utterslev, København
BFE-nr.: 102040
Ejerl.nr. 63
Zonestatus: [zonestatus]
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.130.000,00
Grundværdi: 2.694.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.104.000,00
Grundlag for grundskyld: 2.155.200,00

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Oplysninger er bestilt hos sælger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 105 m²
Heraf tinglyst boligareal: 105 m²
BBR-boligareal: 118 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 105/12212
Adm. fordelingstal: 105,00/12.212,00
Sikkerhed til e/f: 50.000,00
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

16.6.1919 Dok om færdselsret mv Rette dagbogsnr. 3671
8.10.1923 Ekspropriationsfortegnelse
30.8.1955 Dok om brønd mv, forsynings-/afløbsledninger mv
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I
12.2.2001 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Lyst i m.nr. 287 og 1392
7.10.2013 Servitut om ledningsanlæg
7.10.2013 Servitut om pesticider, gødning m.m.
7.10.2013 Servitut om vejudlæg
1.11.2013 Servitut om vejadgang til Trykforøgerstation
22.11.2016 Servitut om betingelser i henhold til Byggelovens §27
14.8.2017 Servitut om p-pladser og færdselsret
21.12.2018 Salg & pantsætningsforbud: Pantsætningsforbud
29.3.2019 Forbud mod viljebestemte servitutter
24.1.2024 VEDTÆGTER - EJERFORENINGEN BJERGLANDSBYEN CVR-nr.: 44 37 76 24
Kommuneplan/Rammeområde: 2011
Kommuneplan/Rammeområde: 2015
Lokalplan:
Byplanvedtægt:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Ringholmvej 64, 1. tv., 2700 Brønshøj
 Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 17-X0002203
 Ejerudgift/md.: kr. 3.787

Dato: 20.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige
 Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.000,00 Forbrug: MWh

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

A'conto vand pr. måned kr. 175,00

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: A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning:

Husdyr: ét husdyr (hund eller kat) - dog ikke kamphunde eller krydsninger heraf

Sælger oplyser:

Med henvisning til sælgers oplysningsskema gøres særligt opmærksom på, at sælger har oplyst følgende: Afventer sælgers besvarelse.

Energimærke:

Køber er gjort opmærksom på, at gyldigheden af den i forbindelse med handlen udleverede energimærkning er forlænget til 10 år, jf. energimærkningsbekendtgørelsens § 46, stk. 3.

Forsænkede lofter:

Sælger oplyser, at de forsænkede lofter i lejligheden ikke garanteres opfyldt af bygningsreglementets krav til sådanne lofter, ligesom stærkstrømsreglementets krav ikke garanteres at være opfyldt. Sælger fralægger sig ethvert ansvar som følge heraf. Køber accepterer, at der, hverken nu eller senere, kan gøres krav gældende mod sælger i den anledning, det være sig i form af erstatning eller i form af afslag i købesummen. Parterne er enige om, at der er taget højde for dette forhold i købesummen.

Bevaringsværdig bygning:

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau Ingen. Se mere på www.kulturarv.dk

Jordforurening – områdeklassificeret som lettere forurenet efter den 1. januar 2008

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.

... Fortsættes på side 6

Adresse: Ringholmvej 64, 1. tv., 2700 Brønshøj
 Kontantpris: kr. 6.295.000

 Sagsnr.: 17-X0002203
 Ejerudgift/md.: kr. 3.787

Dato: 20.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 20.930,40	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.295.000,00
Grundskyld 2025	kr. 10.992,00	Notering af ejerskifte til administrator	kr.	2.000,00
Fællesudgifter	kr. 13.275,48	Forhøjelse/debitorskifte sikkerhed, anslået	kr.	4.325,00
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 250,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	39.650,00
		I alt	kr.	6.340.975,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 45.447,88			

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: 315.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 34.640 md./ 415.682 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 28.196 md./ 338.349 år v/ 24,50 %

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: 20.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:** Kan ikke opnås, idet realkreditlån skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Ringholmvej 64, 1. tv., 2700 Brønshøj
 Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 17-X0002203
 Ejerudgift/md.: kr. 3.787

Dato: 20.5.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Ingen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Jyske Realkredit A/S	Obl.lån				DKK	-0,08			0			Nej	

Vi gør opmærksom på, at vi anvender fotomanipulation for at understøtte boligpræsentationen og beskytte særligt indbo. Nogle billeder kan derfor være manipuleret.

Adresse: Ringholmvej 64, 1. tv., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 17-X0002203
Ejerudgift/md.: kr. 3.787

Dato: 20.5.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.