

Salgsopstilling

Adresse: Vigerslevvej 273, 1. tv., 2500 Valby
Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: 430000145
Ejerudgift/md.: 2.757

Dato: 9.4.2024



Beskrivelse:

Indflytningsklar 2- vær. lys ejerlejlighed i roligt området ved Vigerslev Parken og Valbyparken i Valby.

Området :

Hvis man gerne vil bo i et hyggeligt villakvarter tæt på Vigerslev Parken og Valbyparken, med hurtig tilgang til motorvej, Åmarken Station, og en cykeltur væk fra Valbys hyggelige bymidte, så er dette området for dig. Valby Langgade er fyldt med specialbutikker, take-away, lækre restauranter og caféer. Der er flere indkøbsmuligheder og offentlig transport i form af busser ind mod byen lige uden for døren. Der kommer metro ved Ny Ellebjerg Station, som kun er en kort cykeltur væk fra lejligheden.

Ejendommen :

Opgangen er hvidmalet og i god stand, der er nyere tag, og en fælles have bagved ejendommen. Der er fælles kælder og stort fælles loftrum.

Indretning :

Entré med plads til garderoben, lyst badeværelse med brus, lyst køkken med vaskemaskine/ tørretumbler. Stor lys stue med plads til både opholds-/og spiseafdeling, soveværelse mod gårdhaven.

Der er trægulve i lejligheden - og lejligheden er nymalet og indflytningsklar.

Udlejning : Tilladt - bestyrelsen skal have en kopi af lejekontrakten.

Husdyr : Tilladt - de skal holdes i snor på fællesarealer.

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.

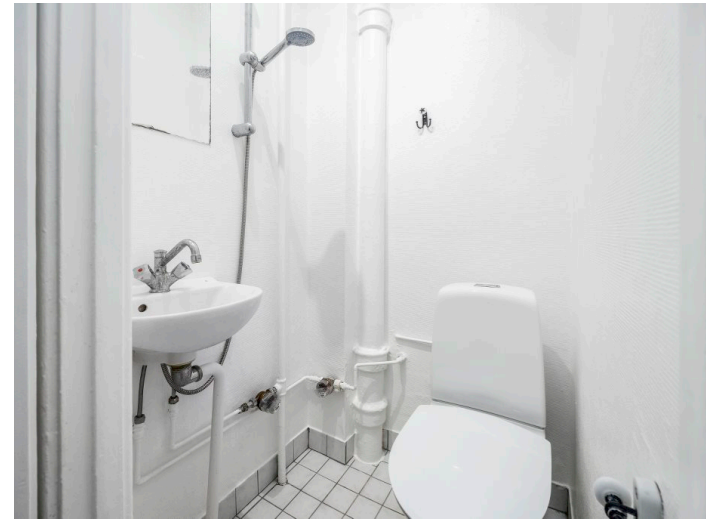
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Camilla Lindhard

Adresse: Vigerslevvej 273, 1. tv., 2500 Valby
Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: 43000145
Ejerudgift/md.: 2.757

Dato: 9.4.2024



Adresse: Vigerslevvej 273, 1. tv., 2500 Valby
Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: 430000145
Ejerudgift/md.: 2.757

Dato: 9.4.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelsen
Kommune: København
Matr.nr.: 2019 Vigerslev, København
BFE-nr.: 178775
Ejerl.nr. 4
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1946

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 1.789.000,00
Grundværdi: 1.145.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.431.200,00
Grundlag for grundskyld: 916.000,00

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

Tilbehør:

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

type: Gaskomfur mærke:
type: Emhætte mærke:
type: Vaskemaskine mærke:
type: Køle/fryseskab mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 46 m²
Heraf tinglyst boligareal: 46 m²
BBR-boligareal: 49 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 46
Adm. fordelingstal: Der henvises til
administratorbesvarelse
Sikkerhed til e/f: 25.000,00
I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

9.8.1920 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
3.5.1946 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil 1_D-I_511
19.6.1946 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_D-I_511
15.9.1959 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_D-I_511
23.1.1995 Dok om fjernvarme mv
5.12.2008 anm hæftelser Vedtægter for E/F Vigerslevvej 273 Tillige lyst pantstiftende
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Fælles have, kælder, loftrum

Adresse: Vigerslevvej 273, 1. tv., 2500 Valby
Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: 430000145
Ejerudgift/md.: 2.757

Dato: 9.4.2024

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Nej insekt: Ja Nej rørskade: Ja Nej

Forbehold: Der henvises til policen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.600,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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

Det oplyste varme forbrug er den årlige aconto indbetaling.

Der indbetales kr. 2.040 årligt i aconto vand.

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: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Lejekontrakt skal udleveres til bestyrelsen.

Husdyr: De skal holdes i snor på fællesarealer.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter :

I 2024 beskattes ejerboliger på vurderingen pr. 1. januar 2022. Da 2022-vurderingerne ikke forventes at foreligge før 2025, har Vurderingsstyrelsen offentliggjort foreløbige 2022-vurderinger i september 2023. Disse foreløbige 2022-vurderinger fungerer som foreløbige beskatningsgrundlag i 2024. Når den endelige 2022-vurdering foreligger i 2025, sker der efterregulering for 2024.

Den foreløbige vurdering er ikke en endelig vurdering, men denne anses som sådan i relation til salgsopstillingens oplysninger om "Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag", og "Ejendomsværdi" og "Grundværdi" er derfor værdierne fra den foreløbige 2022-vurdering eller for nogle ejerboliger, 2023-vurderingen. "Grundlag for ejd.værdiskat" og "Grundlag for grundskyld" i 2024 er hhv. ejendomsværdien fratrukket 20 % og grundværdien fratrukket 20 %.

Der kan i særlige tilfælde være tale om et stigningsbegrænset grundlag for grundskyld. Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Lettere forurenet :

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.

Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen :

Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

Adresse: Vigerslevvej 273, 1. tv., 2500 Valby
Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: 430000145
Ejerudgift/md.: 2.757

Dato: 9.4.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	7.299,12	Kontantpris/udbetaling	1.795.000,00
Grundskyld 2023	4.090,00	Notering af ejerskifte	1.500,00
Fællesudgifter	21.600,00	Tinglysningsafgift debtorskifte	1.730,00
Rottebekæmpelse	100,00	Tinglysningsafgift skøde	12.650,00
Ejerudgift i alt 1. år:	33.089,12	Berigtigelse af skøde, købers andel	8.000,00
		I alt	1.818.880,00
		Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske	

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 10.406 md./ 124.873 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.438 md./ 101.259 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 19.2.2024. 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:**

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

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Vigerslevvej 273, 1. tv., 2500 Valby
Kontantpris: 1.795.000

Sagsnr.: 430000145
Ejerudgift/md.: 2.757

Dato: 9.4.2024

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:

Der henvises til administratorbesvarelsen.