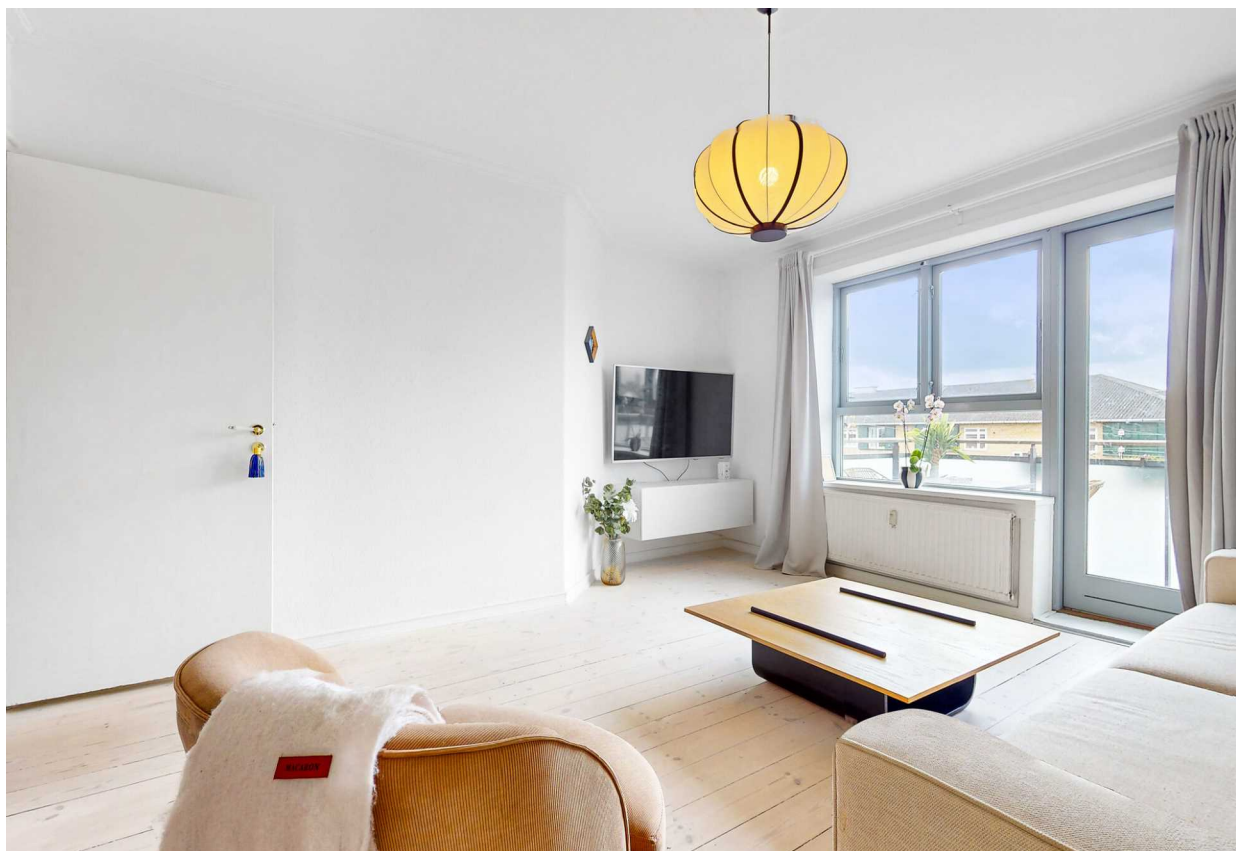


Salgsopstilling

Adresse: Folehaven 92, 2. tv., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 1.995.000Sagsnr.: SU-0002-1163
Ejerudgift/md.: kr. 4.455

Dato: 25.07.2024



Beskrivelse:

Når du træder ind i lejligheden, mødes du af en lys og indbydende entré, der giver adgang til alle lejlighedens rum. Badeværelset er funktionelt og velholdt, med plads til alle nødvendigheder. Køkkenet er rummeligt og praktisk indrettet, perfekt til at tilberede lækre måltider.

Lejligheden byder også på et hyggeligt værelse, ideelt som soveværelse. Stuen er lys og rummelig med plads til både spisebord og sofabjørne, hvor du kan slappe af efter en lang dag. Fra stuen er der adgang til en dejlig altan, hvor du kan nyde morgenkaffen eller en god bog i solen.

Beliggenheden er en af lejlighedens helt store fordele. Du er tæt på Valby Parken, hvor der netop er åbnet en ny strand - perfekt til sommerens varme dage. Derudover er der gode busforbindelser, og det er nemt at komme både ind og ud af byen via motorvejen. Daglige indkøb klares nemt med supermarkeder, sandwichbutikker, kiosker og spisesteder lige i nærheden.

Denne lejlighed er en fantastisk mulighed for dig, der ønsker en kombination af byliv og naturskønne omgivelser. Med sin optimale beliggenhed - hvor der bl.a. kun er små 5 minutter på cykel eller 15 minutters gågang til den nye metro st. i København Syd, lige ved grøntrovet og gode indretning er Folehaven 92, 2. tv, et sted, du vil elske at kalde hjem.

Kom og oplev denne skønne lejlighed og bliv en del af det attraktive Valby.

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.

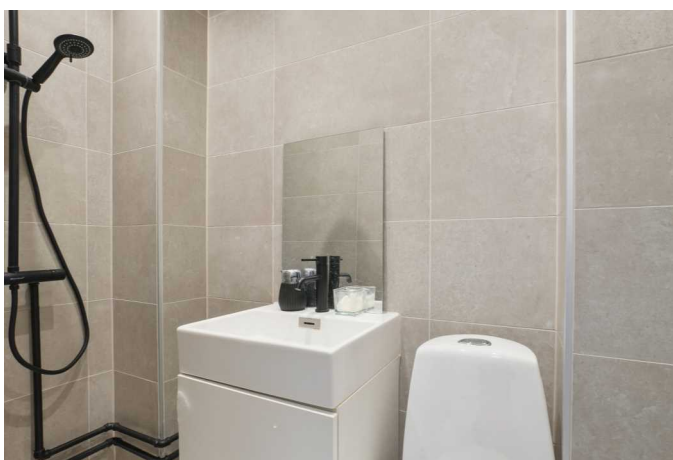
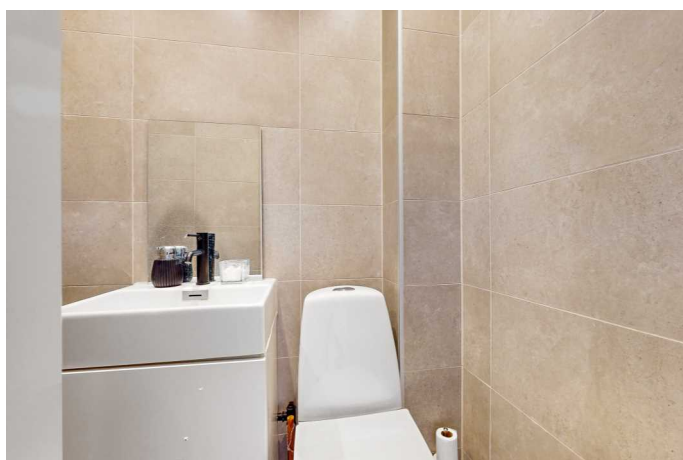
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Folehaven 92, 2. tv., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: SU-0002-1163
Ejerudgift/md.: kr. 4.455

Dato: 25.07.2024



Adresse: Folehaven 92, 2. tv., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 1.995.000

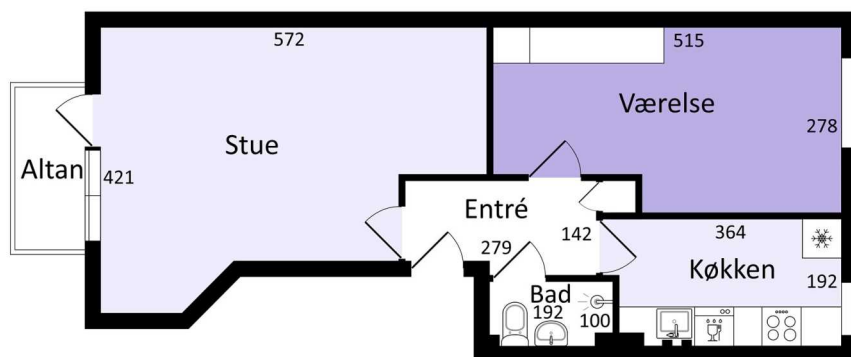
Sagsnr.: SU-0002-1163
Ejerudgift/md.: kr. 4.455

Dato: 25.07.2024



Adresse: Folehaven 92, 2. tv., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 1.995.000Sagsnr.: SU-0002-1163
Ejerudgift/md.: kr. 4.455

Dato: 25.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Folehaven 92, 2. tv., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: SU-0002-1163
Ejerudgift/md.: kr. 4.455

Dato: 25.07.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 1787 Vigerslev, København
BFE-nr.: 177825
Ejerl.nr.: 11
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1940

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.958.000 kr.
Grundværdi: 1.188.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.566.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 950.400 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab fra gorenje, kogeplade Gorenje, indbygget ovn gorenje og opvaskemaskine fra whirlpool

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 52 m²
Heraf tinglyst boligareal: 0 m²
Heraf andre arealer: 52 m²
BBR-boligareal: 57 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles
Tinglyst fordelingstal: 13/156
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 50.000 kr.
I form af: Ejerpantebrev med meddelelse - Ejerforeningen Folehaven 92-94, Valby
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:
Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type

Kommuneplaner:
Københavns Kommuneplan 2019 Verdensby med ansvar
Kommuneplanramme - R19.B.5.21

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 25.11.1918 lbnr. 908965-01 Tillægstekst Dok om vej mv, Resp lån i off midler Filnavn: 1_C-I_119
Nr. 2 lyst d. 25.11.1918 lbnr. 908966-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 1_C-I_119
Nr. 3 lyst d. 28.12.1938 lbnr. 6199-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt AKT 1_A-I_598
Nr. 4 lyst d. 31.12.1971 lbnr. 14839-01 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening se tillige tillæg 11.06.2014 100540****
Nr. 5 lyst d. 02.07.1987 lbnr. 9033-01 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, tillæg
Nr. 6 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 908967-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I) Filnavn: 1_F-I_13
Nr. 7 lyst d. 11.06.2014 lbnr. 1005405736 tillæg til 31.12.197114839-01 Filnavn: 19e4aacc-d919-4b2f-aab5-e9d5e3ee3f0b
Nr. 8 lyst d. 20.09.2019 lbnr. 1011231412 Filnavn: 633edcb8-e126-4c04-9658-344718398d89

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Grundejerforening: Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum
Cykelkælder
Fællesvaskeri (mod betaling)

Adresse: Folehaven 92, 2. tv., 2500 Valby Kontantpris: kr. 1.995.000		Sagsnr.: SU-0002-1163 Ejerudgift/md.: kr. 4.455	Dato: 25.07.2024
Forsikringsforhold: Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes: Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja Forbehold:		Andre forhold af væsentlig betydning: Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom: Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab	
Forbrugsafhængige udgifter: Årligt varmemeforbrug: Udgift kr.: 7.920 Forbrug: Udgiften er beregnet i år: 2024 aconto Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen Oplysningerne stammer fra: Anslået Der betales aconto kr. 660 pr. måned til varme		Skabe på plantegning: Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.	
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.		Oplysning om foreløbige ejendomsskatter: 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.	
Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning: Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.		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.	
Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.		Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.	
Energimærkning: Energimærke D.		Områdeklassificering af forurening - byzone: Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.	
		Antenne: Sælger oplyser, at der på nuværende tidspunkt betales til antenne i foreningen. Udgiften udgår idet foreningens aftale opsiges.	

Adresse: Folehaven 92, 2. tv., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: SU-0002-1163
Ejerudgift/md.: kr. 4.455

Dato: 25.07.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.989	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	4.847	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Ejerforening	kr.	18.000	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	4.325
Fælleslån	kr.	16.584	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	kr.	1.500
Sikringskonto	kr.	6.000	I alt	kr.	2.014.675
Rottebekæmpelse	kr.	44	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.		
Ejerudgift i alt 1 år		53.464			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.342 md./ 136.100 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.214 md./ 110.568 år v/24,40%
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: 25.07.2024
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: 1/8 - 1/2

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>

Adresse: Folehaven 92, 2. tv., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: SU-0002-1163
Ejerudgift/md.: kr. 4.455

Dato: 25.07.2024

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: Fælleslån: Lejlighedens andel af fælleslånet udgør kr. (118.631,03) pr. (02.06-2024)
--	---

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