

Salgsopstilling

Adresse: Vigerslevvej 121, 1. tv., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 1.895.000Sagsnr.: MP-0020-9929
Ejerudgift/md.: kr. 3.985

Dato: 26.06.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Vigerslevvej 121, 1. tv - en indbydende og nyligt opdateret lejlighed, der tilbyder det perfekte hjem for studerende eller det unge par, der ønsker at dele en bolig i hjertet af Valby. Denne 51 kvadratmeter store lejlighed byder på to velindrettede værelser, der sammen med et renoveret badeværelse og en frisk nymalet overflade skaber en indflytningsklar ramme for dit nye hjem.

Lejligheden har fået en kærlig hånd med nyafslebne og lakerede gulve, der tilføjer et frisk og moderne udtryk. Den nye altan, der vender ud mod den fredelige fælleshave, er det perfekte sted at nyde morgenkaffen eller et glas vin i de lune måneder. Altanen blev tilføjet i efteråret 2023, hvilket er en del af de seneste forbedringer, der også inkluderer renovering af faldstammer og opgange.

Beliggende i et roligt kvarter, er denne lejlighed en del af et fællesskab, hvor man kan nyde fællesarealer med grillfaciliteter - perfekt til sociale sammenkomster. For de praktiske behov er der mulighed for at leje en parkeringsplads i foreningen, og for dem, der foretrækker det, er der gratis parkering tilgængelig på gaden.

Med Lykkebo Skole tæt på, er dette hjem ideelt for dem, der værdsætter nærhed til uddannelsesinstitutioner. Denne lejlighed er ikke bare et sted at bo; det er en mulighed for at skabe et hjem i et område, der tilbyder en blanding af ro og bynær bekvemmelighed. Grib chancen for at blive en del af dette levende fællesskab i Valby, og nyd de mange fordele, som denne velholdte lejlighed har at byde på.

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.

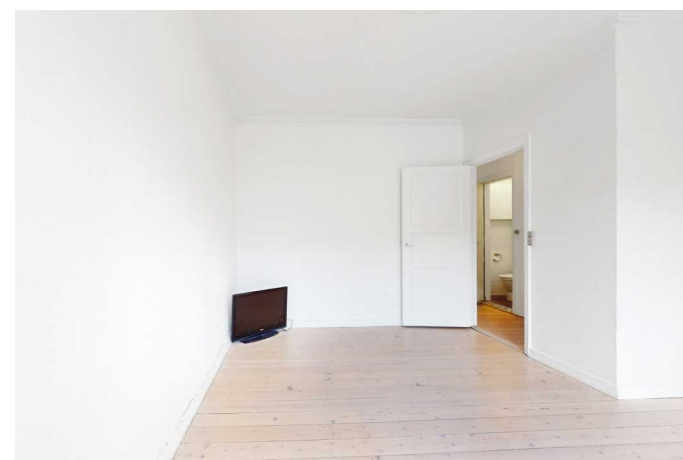
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Vigerslevvej 121, 1. tv., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: MP-0020-9929
Ejerudgift/md.: kr. 3.985

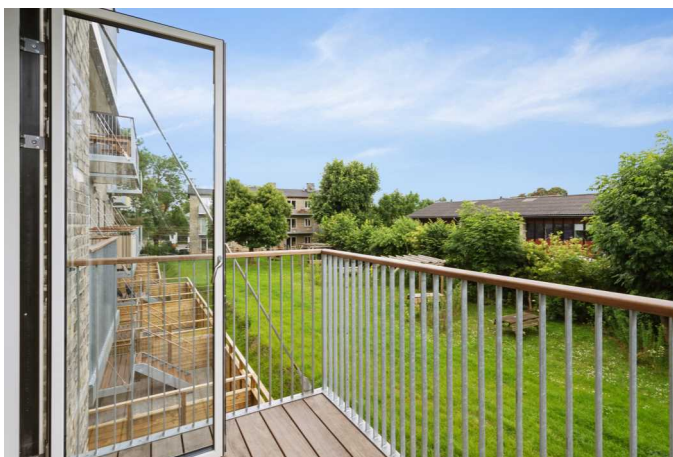
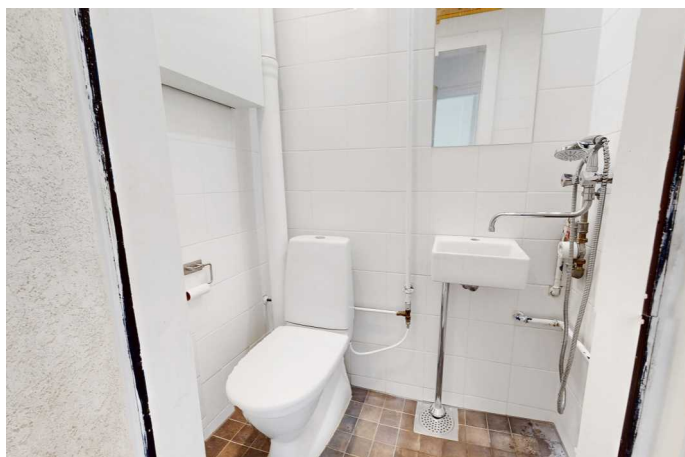
Dato: 26.06.2024



Adresse: Vigerslevvej 121, 1. tv., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 1.895.000

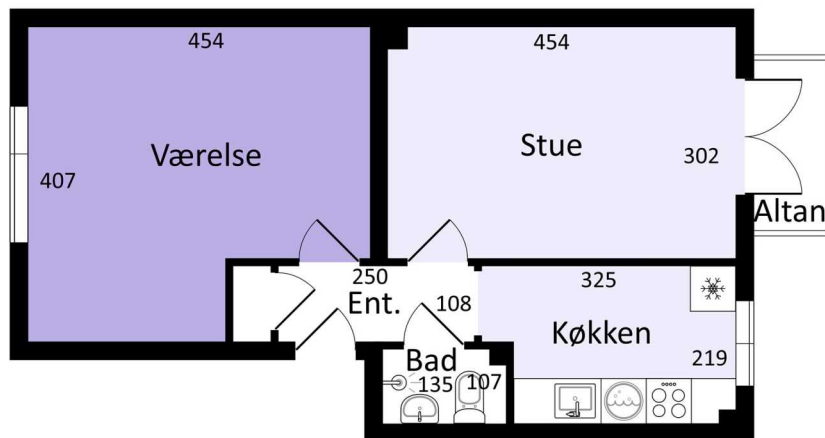
Sagsnr.: MP-0020-9929
Ejerudgift/md.: kr. 3.985

Dato: 26.06.2024



Adresse: Vigerslevvej 121, 1. tv., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 1.895.000Sagsnr.: MP-0020-9929
Ejerudgift/md.: kr. 3.985

Dato: 26.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Vigerslevvej 121, 1. tv., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: MP-0020-9929
Ejerudgift/md.: kr. 3.985

Dato: 26.06.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 2540 Vigerslev, København
BFE-nr.: 174707
Ejerl.nr.: 39
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1945

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.933.000 kr.
Grundværdi: 1.256.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.546.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.004.800 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Gaskomfur - Gorenje
Emhætte - ukendt
Køle/fryseskab - Scan

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 46 m²
Heraf tinglyst boligareal: 46 m²
BBR-boligareal: 51 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles
Tinglyst fordelingstal: 525/26100
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 20.000 kr.
I form af: Anden hæftelse - Byrde lyst pantstiftende
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:
Vigerslevvej

Kommuneplaner:
Københavns Kommuneplan 2019 Verdensby med ansvar
R19.B.5.29

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 13.01.1869 lbnr. 914554-01 Tillægstekst Dok om fæstegrund mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt Filnavn: 1_F-I_130
Nr. 2 lyst d. 05.01.1942 lbnr. 6716-01 Tillægstekst Byplanvedtægt Forprioritet Filnavn: 1_G-I_665
Nr. 3 lyst d. 28.06.1944 lbnr. 2176-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv AKT 1_B-I_676
Nr. 4 lyst d. 16.09.1944 lbnr. 4037-01 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv AKT 1_B-I_676
Nr. 5 lyst d. 24.10.1944 lbnr. 4929-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv AKT 1_B-I_676
Nr. 6 lyst d. 03.01.1945 lbnr. 7077-01 Tillægstekst Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil AKT 1_B-I_676
Nr. 7 lyst d. 20.02.1946 lbnr. 8378-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv AKT 1_B-I_676
Nr. 8 lyst d. 26.07.1961 lbnr. 2827-01 Tillægstekst Dok om fælles kloakanlæg mv, Resp lån i off midler Filnavn: 1_P-I_390
Nr. 9 lyst d. 24.05.1976 lbnr. 10506-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv AKT 1_B-I_676
Nr. 10 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 914555-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F 13 I) Filnavn: 1_F-I_13
Nr. 11 lyst d. 16.09.1997 lbnr. 123342-01 Tillægstekst Vedtægter for ejerforeningen
Tillige lyst pantstiftende AKT 1_B-I_676
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum
Cykelkælder
Fælles vaskeri

Adresse: Vigerslevvej 121, 1. tv., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: MP-0020-9929
Ejerudgift/md.: kr. 3.985

Dato: 26.06.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.385 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Der betales aconto kr. 690 pr. måned til varme.

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

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

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.

Om boligskat:

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Områdeklassificering af forurening - byzone:

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, 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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Adresse: Vigerslevvej 121, 1. tv., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: MP-0020-9929
Ejerudgift/md.: kr. 3.985

Dato: 26.06.2024

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Ejerforening
Altanlån
Lån 3
Gebyr fælleslån
Rottebekæmpelse

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
7.887
5.124
15.684
12.787
6.003
300
40

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Tinglysningsafgift af skødet, anslået
Notering af ejerskifte til administrator, anslået
Sagsbehandling debitor/kreditorkifte
Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkifte

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

1.895.000
13.250
1.850
1.500
2.500
1.825
1.915.925

I alt

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

47.825

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.821 md./ 129.849 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.791 md./ 105.493 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: 19.06.2024
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: Vigerslevvej 121, 1. tv., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: MP-0020-9929
Ejerudgift/md.: kr. 3.985

Dato: 26.06.2024

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 (altan lån) udgør kr. 137.328,02 pr. 01.12.2023 Fælleslån: Lejlighedens andel af fælleslånet (Lån 3) indhentes på nuværende tidspunkt.
--	---

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