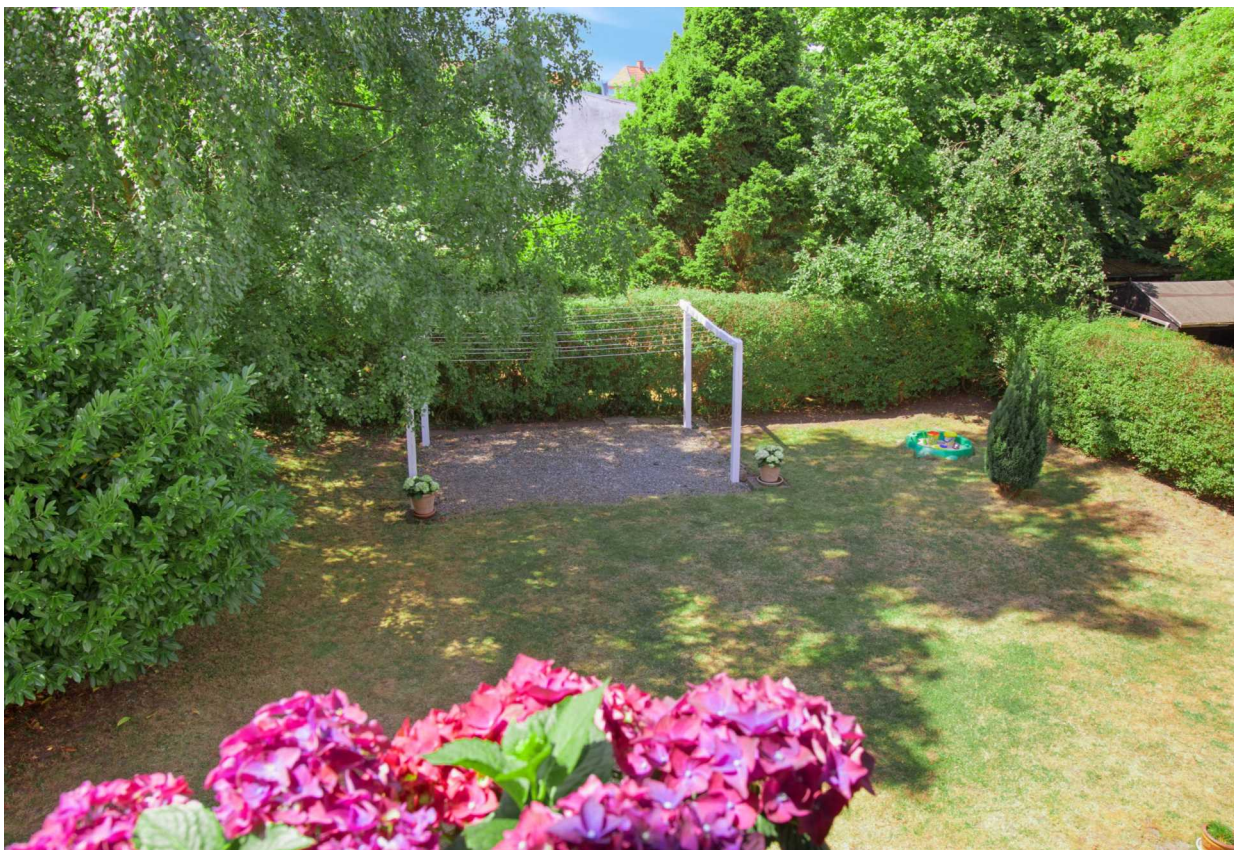


Salgsopstilling

Adresse: Ålekistevej 223, 1. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 2.795.000Sagsnr.: EK-0000-5327
Ejerudgift/md.: kr. 4.119

Dato: 25.06.2024



Beskrivelse:

I en lille, veldrevet ejendom, med kun én opgang og seks lejligheder, sælges nu denne istandsatte 3V lejlighed på 73 m². Lejligheden, der ligger på første sal, vender rigtigt i forhold til både solen, udsigten over det grønne villakvarter og den lukkede, børnevenlige fælles baghave.

Selve lejligheden, som er meget lys, indeholder en stor sydvestvendt stue samt to større værelser. Hertil kommer et velindrettet køkken med god skabs- og bordplads, samt alle hårde hvidevarer. Endelig et mindre, men velindrettet badeværelse med gulvvarme.

Alle rum i lejligheden har indgang fra lejlighedens entré. Det gør, at lejligheden (som gerne må lejes ud) også er særdeles velegnet som delejlighed/forældrekøb.

Desuden er lejligheden optimal for den lille nystartede eller kommende børnefamilie! I nærområdet ligger der flere daginstitutioner, grønne områder og parker, og tæt på lejligheden er der en stor, bemanded legeplads, Nørager Plads.

I ejendommens kælder er der gratis adgang til vaskemaskine og tørretumbler, ligesom der er et fælles tørre-/hobbyrum samt rum til cykler og barnevogne. Hertil kommer lejlighedernes egne, aflåste kælderrum.

Hvad angår transportmuligheder ligger lejligheden godt placeret. Lige om hjørnet er der flere busholdepladser, og på cykel når man på under 5 min. både Islev, Jyllingevej og Vanløse S-togsstationer samt Metroen. Derudover er der gratis parkering i hele området omkring ejendommen.

Vanløse er en bydel under konstant udvikling. Jernbane Allé, som er hovedstrøget i Vanløse, har et bredt udvalg af specialbutikker, café'er og gode dagligvarebutikker. Hertil kommer shoppingcenteret "Kronen", der rummer en lang række velkendte butikker, herunder en meget stor Føtex.

Alt i alt: En rigtig fin lejlighed, i en ejendom med mange kvaliteter. Kom selv og se!

Vigtig information:

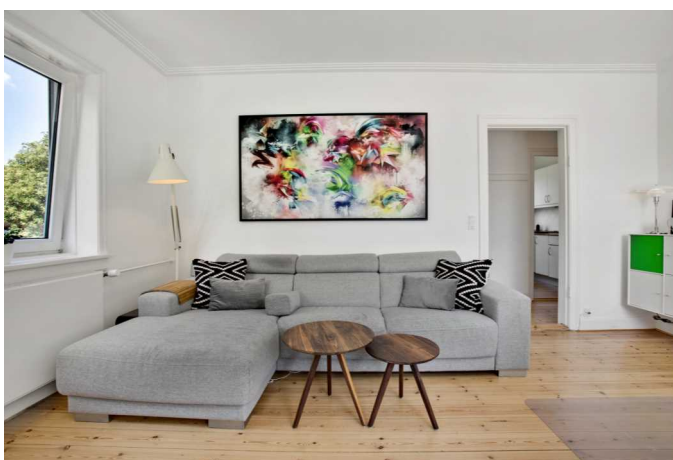
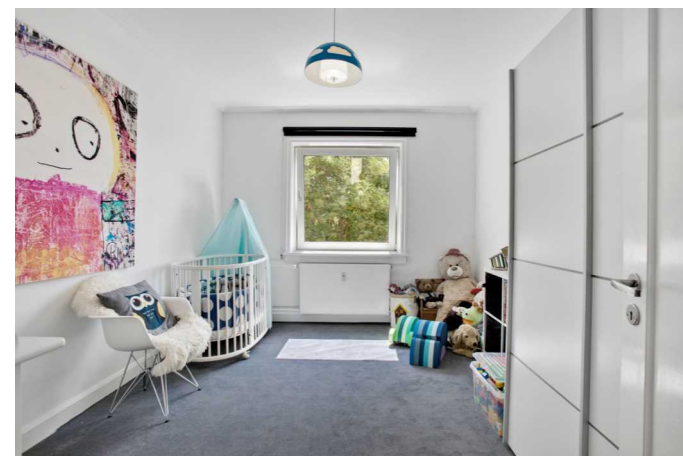
Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

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: Kirstine Norre Toulæv

Adresse: Ålekistevej 223, 1. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 2.795.000Sagsnr.: EK-0000-5327
Ejerudgift/md.: kr. 4.119

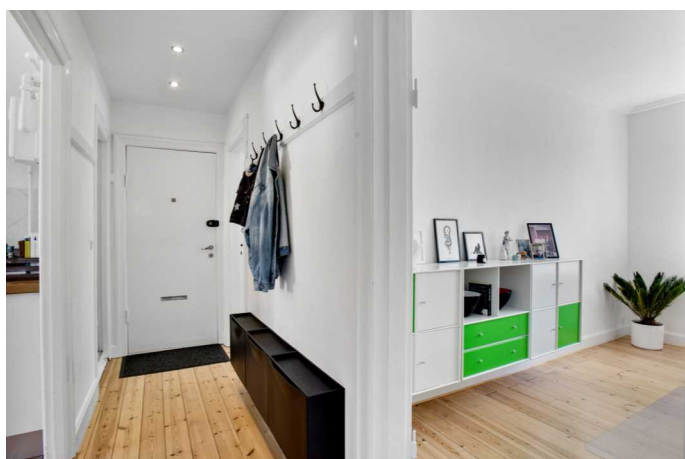
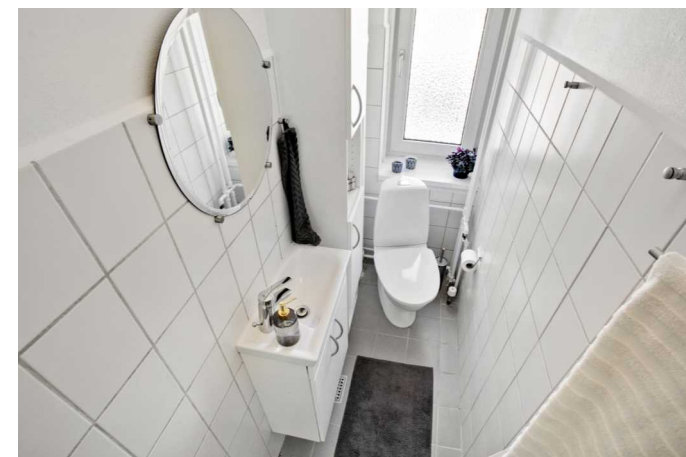
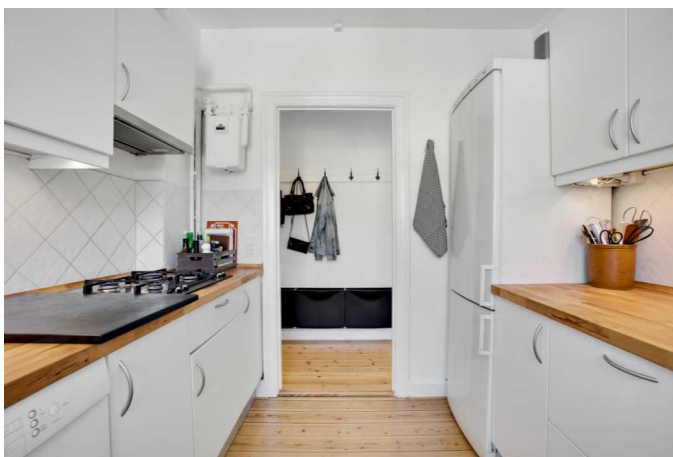
Dato: 25.06.2024



Adresse: Ålekistevej 223, 1. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 2.795.000

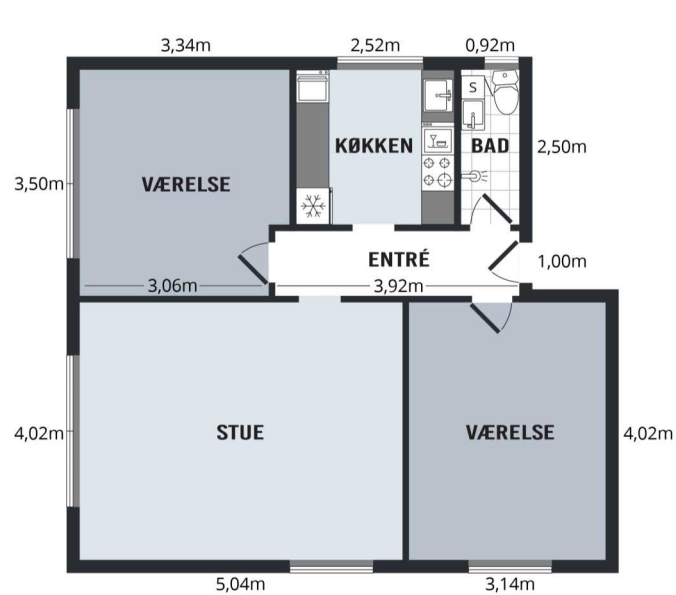
Sagsnr.: EK-0000-5327
Ejerudgift/md.: kr. 4.119

Dato: 25.06.2024



Adresse: Ålekistevej 223, 1. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 2.795.000Sagsnr.: EK-0000-5327
Ejerudgift/md.: kr. 4.119

Dato: 25.06.2024



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Ålekistevej 223, 1. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: EK-0000-5327
Ejerudgift/md.: kr. 4.119

Dato: 25.06.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 2115 Vanløse, København
BFE-nr.: 172328
Ejerl.nr.: 4
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1936

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.958.000 kr.
Grundværdi:	1.943.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.366.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.554.400 kr.

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

Tilbehør:
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Opvaskemaskine: Bosch
Gaskogeplade: Voss
Køle/fryseskab: Samsung
Mikroovn: Ukendt mærke
Emhætte: Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal:	76 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	71 m ²
Heraf kælderareal:	5 m ²
BBR-boligareal:	73 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	1/6
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	10.000 kr.
I form af:	Ejerpantebrev med meddelelse
Forhøjelse af	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:
Kommuneplaner:
Københavns Kommuneplan 2019 Verdensby med ansvar
Elna Munchs Plads

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 17.05.1920 lbnr. 932423-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 1_L-I_43
Nr. 2 lyst d. 29.01.1923 lbnr. 932424-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt
Nr. 3 lyst d. 28.03.1956 lbnr. 7415-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 4 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 932425-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I) Filnavn: 1_F-I_13
Nr. 5 lyst d. 16.06.2006 lbnr. 106819-01 Tillægstekst Dokument om ændring af vedtægter Ejl. 1-7 Filnavn: 1_N-I_286

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
Fælles have
Tørrerum
Fælles kælderrum

Adresse: Ålekistevej 223, 1. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 2.795.000Sagsnr.: EK-0000-5327
Ejerudgift/md.: kr. 4.119

Dato: 25.06.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand

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

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.918

Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales aconto kr. 750 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 Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Ålekistevej 223, 1. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: EK-0000-5327
Ejerudgift/md.: kr. 4.119

Dato: 25.06.2024

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Ejerforening
Grundfond
Rottebekæmpelse

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
12.069
7.927
23.400
6.000
29

Kontantbehov ved køb

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

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

2.795.000
18.650
1.500
2.500
1.825
2.819.475

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

49.425

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.923 md./ 191.079 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.938 md./ 155.255 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: 25.06.2024
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: Ålekistevej 223, 1. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: EK-0000-5327
Ejerudgift/md.: kr. 4.119

Dato: 25.06.2024

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:
--	---------------------------------

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

Andre forhold af væsentlig betydning:
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 salgsoptstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende 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 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.

Husdyr:
Husdyr er tilladt så længe det ikke er til gene for andre beboere. Herudover er det forbudt at holde kamphunde i ejendommen. Det er max. tilladt at holde et husdyr pr. lejlighed. Se husorden.

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. 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.