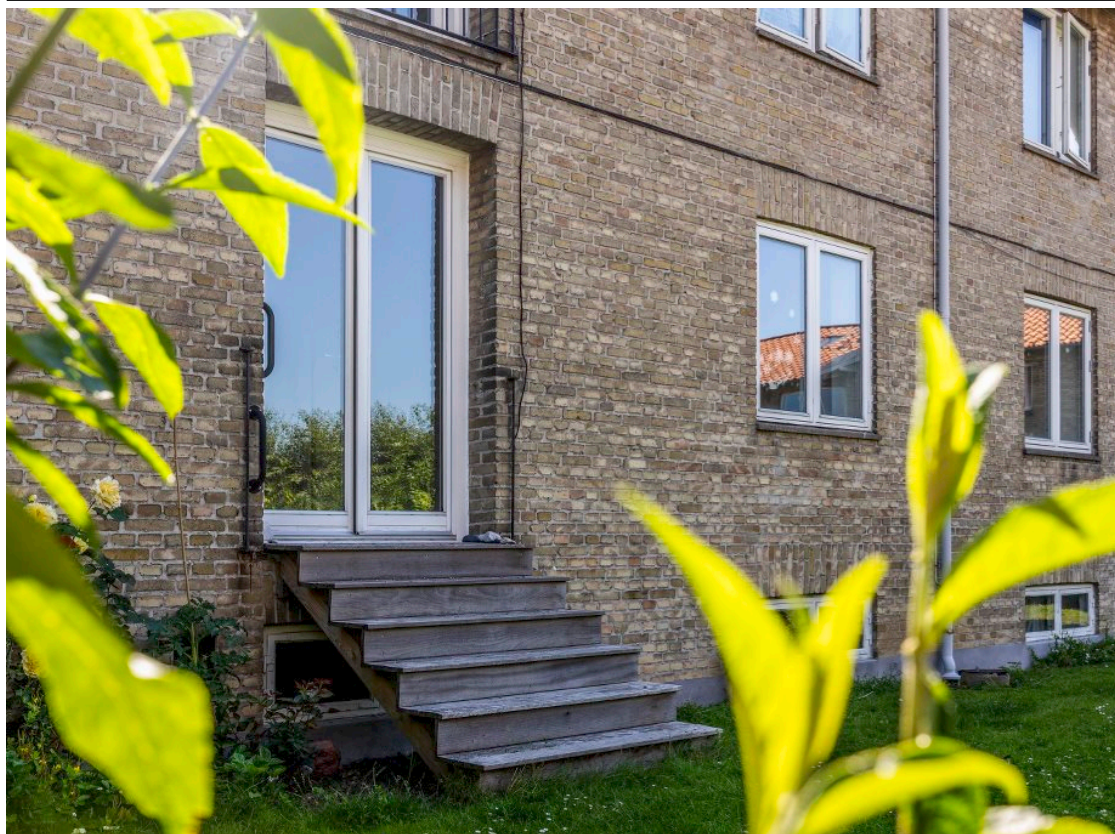


Salgsopstilling

Adresse: Prisholmvej 18, st.. tv., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 430000148
Ejerudgift/md.: kr. 5.701

Dato: 6.9.2024



Beskrivelse:

Nyistandsat og indflytningsklar 3 - værelses lejlighed med udgang til fælles have i Valby. Lejligheden har netop fået nyt køkken, renoveret badeværelset i lyse farver, og er nymalet overalt.

Den indflytningsklare lejlighed ligger i en ejerforening hvor godt naboskab er i fokus og hvor man holder fællesarealerne og ejendommen i pæn stand.

Området :

Indenfor få minutters gang ligger Vigerslevparken, hvor man kan nyde gode gåture, legepladser og Harrestrup Å. Valby Parkens badestrandsmiljø er ideelt når det er sommer, eller hvis man blot vil nyde naturen. Her bor man tæt på Vigerslevparken, skole, daginstitution og indkøbsmuligheder, mens afstanden til S-toget er ca. én kilometer. Bussen afgår desuden rundt om hjørnet, og der er også nem tilgang til motorvejen og den nye Metro ved København Syd.

Ejendommen :

Opført i 1950 - med lys og nydelig opgang, fælles hyggelig have med græs og fælles kælder.

Indretning :

Entré med plads til garderoben, flot renoveret badeværelse med bruse niche og lysegrå klinker, stor stue med udgang til den fælles have, værelse med vindue mod haven, fra entréen er der indgang til køkkenet, der er helt nyt - med hvide skabe, stort soveværelse med vindue mod vejen.

Der er fine trægulve i lejligheden - der fremtræder indflytningsklar.

En dejlig lejlighed for dem, der gerne vil kunne komme udenfor og nyde solen.

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.

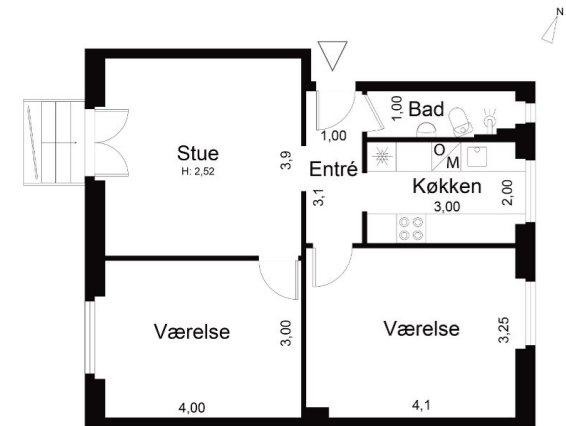
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Camilla Lindhard

Adresse: Prisholmvej 18, st. tv., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 43000148
Ejerudgift/md.: kr. 5.701

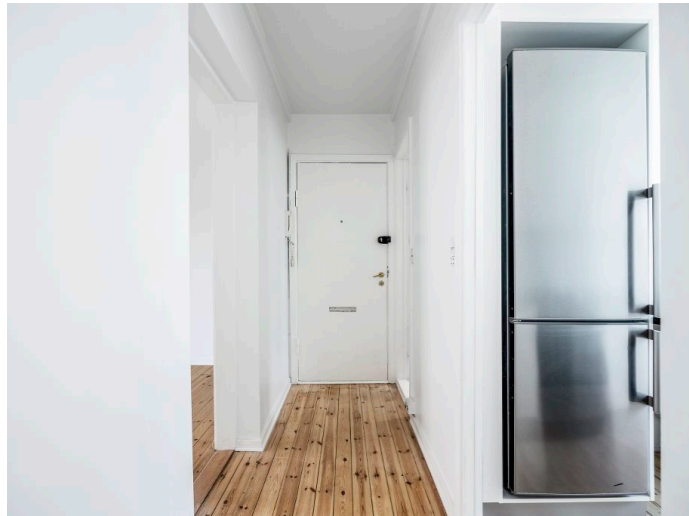
Dato: 6.9.2024



Adresse: Prisholmvej 18, st.. tv., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 430000148
Ejerudgift/md.: kr. 5.701

Dato: 6.9.2024



Adresse: Prisholmvej 18, st. tv., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 430000148
Ejerudgift/md.: kr. 5.701

Dato: 6.9.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 3049 Vigerslev, København
BFE-nr.: 175604
Ejerl.nr. 5
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1950

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 2.505.000,00
Grundværdi: 1.706.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.004.000,00
Grundlag for grundskyld: 1.364.800,00

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

Tilbehør:

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

type: Gasblus mærke:
type: Indbygnings ovn mærke:
type: Opvaskemaskine mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 63 m²
Heraf tinglyst boligareal: 63 m²
BBR-boligareal: 68 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 7/54
Adm. fordelingstal: Oplyses snarest
Sikkerhed til e/f: 25.800,00
I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af:

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

16.7.1917 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejudlæg eller forpligtelse hertil
20.8.1948 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
15.11.1948 Dok om at participere i anlæg af gade, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende. 1_Q-I_282
25.1.1950 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_Q-I_282
12.2.1963 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
9.6.1966 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_Q-I_282
28.10.1968 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_Q-I_282
11.9.1970 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening 1_Q-I_282
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv
5.3.1996 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening, tillæg 1_Q-I_282
6.11.1996 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening, tillæg

Grundejerforening: Nej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Fælles have, kælder

Adresse: Prisholmvej 18, st. tv., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 430000148
Ejerudgift/md.: kr. 5.701

Dato: 6.9.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

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

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.032,75

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Planlagt istandsættelse: Nyt tag

Lettere forurennet :

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Foreløbig ejendomsvurdering :

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 ejendoms-skatter, 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.

Kommende renoveringer :

Foreningen sparer op til et nyt tag og har sat fællesudgifterne op til der er opsparet en million hertil. Det forventes opnået om ca. 5 år.

Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen :

Adresse: Prisholmvej 18, st. tv., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 430000148
Ejerudgift/md.: kr. 5.701

Dato: 6.9.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 10.220,40	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.695.000,00
Grundskyld 2023	kr. 6.960,00	Notering af ejerskifte	kr.	1.500,00
Fællesudgifter	kr. 47.264,04	Tinglysningsafgift debitorskifte	kr.	1.730,00
Glatførebekæmpelse	kr. 1.392,00	Tinglysningsafgift skøde	kr.	18.050,00
Græsslåning	kr. 600,00	Berigtigelse af skøde, købers andel	kr.	10.000,00
Trappevask	kr. 1.872,00	I alt	kr.	2.726.280,00
Rottebekæmpelse	kr. 100,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske		
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 68.408,44			

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 15.353 md./ 184.241 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 12.450 md./ 149.406 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: 4.9.2024. 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: 1/10 - 1/4. **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: Prisholmvej 18, st. tv., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 430000148
Ejerudgift/md.: kr. 5.701

Dato: 6.9.2024

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:

Afventer administratorbesvarelsen

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
NYKREDIT REALKREDIT A/S	Kontantlån				DKK	1,07			0			Nej	

Nykredit Realkredit lån - hovedstol kr. 1.302.000

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

Plantegning ikke målfast :

Køber er udtrykkeligt gjort opmærksom på, at plantegningen ikke er målfast, og uden ansvar for sælger / nærværende ejendomsmægler.