

Salgsopstilling

Adresse: Løvholmen 15, 2. 15., 2720 Vanløse
Kontantpris: 3.150.000Sagsnr.: SU-0003-8790
Ejerudgift/md.: 3.069

Dato: 18.09.2023



Beskrivelse:

Med sin centrale og attraktive beliggenhed i Vanløse med kun få minutters cykeltur til byens gode tilbud, finder I her på Løvholmen 15 en velindrettet lejlighed fordelt på fornemme kvadratmeter. Så hvis I går og drømmer om, at finde en base, hvor I blot skal have jer selv og et par flyttekasser med, så er denne fine lejlighed et godt bud på jeres nye hjem!

Første møde med jeres nye hjem er den lyse fordelingsentré, hvor I her får mulighed for at hænge overtøjet og lande blødt, inden I bevæger jer videre indenfor. Turen rundt starter i det herlige køkkenalrum, hvor køkken og stue forenes og danner skønne rammer for jeres nye hverdag. Med sine lyse trægulve og skøn lysindfald tilfører alrummet en helt særlig stemning og varme til hjemmet. Det fine køkken byder på fornem skabs- og bordplads, hvor familiens livretter kan kreeres, mens der laves lektier eller nydes et glas vin omkring køkkenøen. Hertil byder køkkenet på et flot stilrent design, der med sine opbyggede hvide elementer, der komplimenteres af en mørk naturbordplade sikrer jer et tidsløst design. Når batterierne trænger til at blive ladet op, kan I med god samvittighed søge over i sofaen, hvor hyggelige stunder med familien kan nydes.

Når sommeren banker på, kan I direkte fra stuen tilgå den overdækket altan, hvor sommermiddage kan nydes med favoritselskabet. Desuden medfølger et lille tilstødende virtualierum til altanen, der ideelt kan bruges til lagring af øl, vin, vand og konserver.

Ydermere, byder lejligheden på 2 gode værelser, der kan indrettes efter eget behov - alt fra hjemmekontor, børneværelse, eller noget helt tredje. Lejlighedens badeværelse fremstår som resten af lejligheden stilrent og med fornem opbevaringsplads.

Til lejligheden medfølger et kælderrum, mulighed for parkering i aflukket gård samt fælleslokaler.

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.

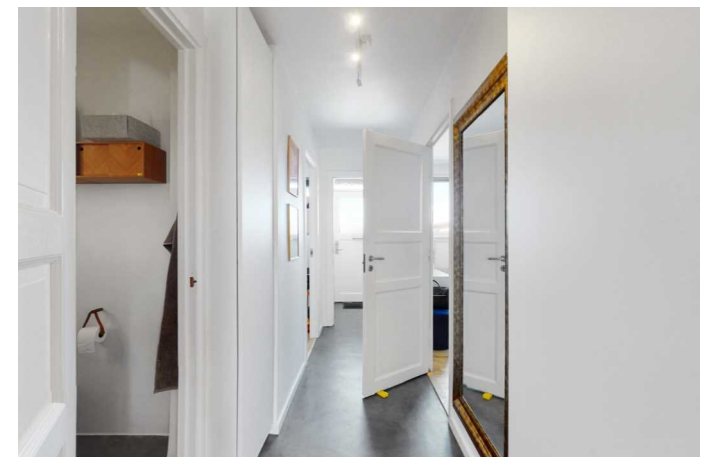
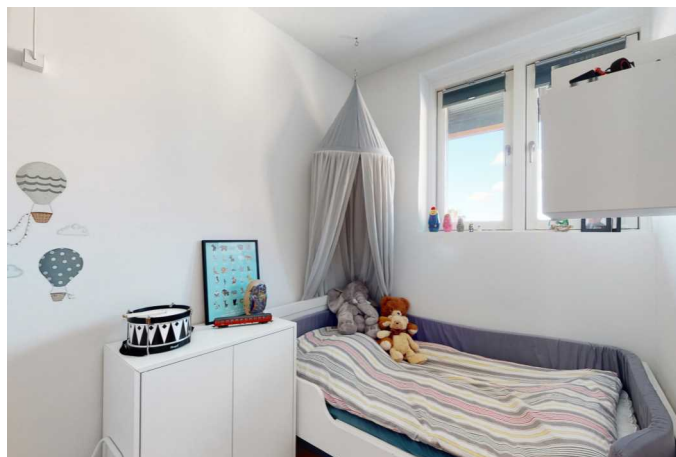
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Løvholmen 15, 2. 15., 2720 Vanløse
Kontantpris: 3.150.000

Sagsnr.: SU-0003-8790
Ejerudgift/md.: 3.069

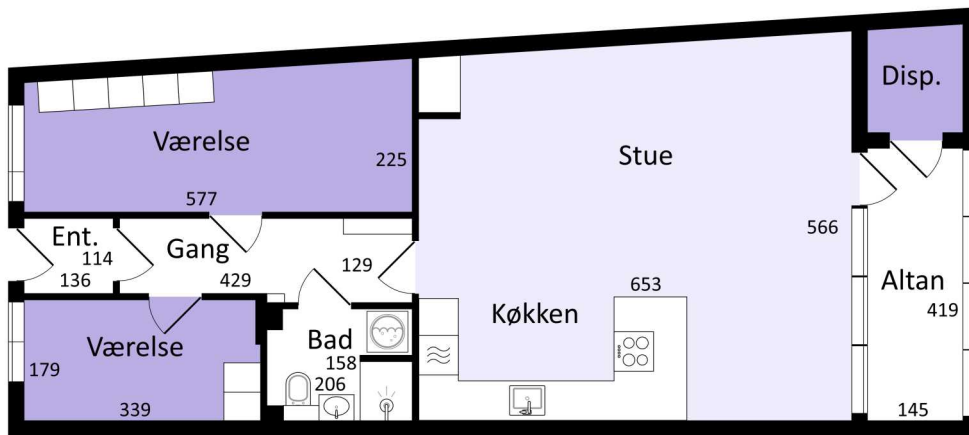
Dato: 18.09.2023



Adresse: Løvholmen 15, 2. 15., 2720 Vanløse
Kontantpris: 3.150.000

Sagsnr.: SU-0003-8790
Ejerudgift/md.: 3.069

Dato: 18.09.2023



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Løvholmen 15, 2. 15., 2720 Vanløse
Kontantpris: 3.150.000Sagsnr.: SU-0003-8790
Ejerudgift/md.: 3.069

Dato: 18.09.2023

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	981 Vanløse, København
BFE-nr.:	170949
Ejerl.nr.:	15
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1963

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.	2020
Offentlig ejendomsværdi:	1.300.000 kr.
Heraf grundværdi:	175.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.050.000 kr.
Grundlag for ejendomsskat:	1.300.000 kr.

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

Tinglyst areal:	77 m ²
Heraf tinglyst	0 m ²
Heraf andre arealer:	77 m ²
BBR-boligareal:	84 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	77/1180
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	60.000 kr.
I form af:	Ejerpantebrev med meddelelse/Anden hæftelse - Den til enhver tid værende ejer
Forhøjelse af	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Ovn: Siemens
Kogeplader: Siemens
Opvaskemaskine: Siemens
Vaskemaskine/Tørretumbler i ét: Samsung
Køle-/Fryseskab: Ukendt

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Løvholmen 15, 2. 15., 2720 Vanløse
Kontantpris: 3.150.000Sagsnr.: SU-0003-8790
Ejerudgift/md.: 3.069

Dato: 18.09.2023

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Foreningens forsikringspolice tilgår som følge af ejerlejlighedsskemaet bestilt d. 12.09.2023

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.746 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales aconto kr. 550 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 salgsoptillingens 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 C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilliknytning 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. Boligskatteformen 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 salgsoptilling, herunder boligskatte i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatte for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskatteformen 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.

Adresse: Løvholmen 15, 2. 15., 2720 Vanløse
 Kontantpris: 3.150.000

 Sagsnr.: SU-0003-8790
 Ejerudgift/md.: 3.069

Dato: 18.09.2023

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	5.950	Kontantpris/udbetaling	3.150.000
Ejendomsværdiskat	9.660	Tinglysningsafgift af skødet	20.750
Ejerforening	21.191	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	1.500
Rottebekæmpelse	32	Berigtigelse af skøde, anslået	7.995
		I alt	3.180.245
		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	36.833		

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/nettoydelser 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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.062 md./ 228.742 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.344 md./ 184.125 år v/24,00%
 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: 12.09.2023

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: 1/2 - 1/8

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/landingside>

Adresse: Løvholmen 15, 2. 15., 2720 Vanløse
Kontantpris: 3.150.000Sagsnr.: SU-0003-8790
Ejerudgift/md.: 3.069

Dato: 18.09.2023

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:

Ingen

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-dragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.266.846	1.302.220	1.284.398	DKK	3,97	92.457	24,75	4,87			Nej	

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Nr. 1 lyst d. 27.11.1889 lbnr. 1345-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler Filnavn: 1_L-I_201

Nr. 2 lyst d. 18.12.1905 lbnr. 926942-01 Tillægstekst Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil, bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 1_L-I_404

Nr. 3 lyst d. 02.12.1918 lbnr. 926943-01 Tillægstekst Dok om vej mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler

Nr. 4 lyst d. 26.03.1960 lbnr. 9989-01 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 1_M-I_196

Nr. 5 lyst d. 22.12.1961 lbnr. 6318-01 Tillægstekst Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil AKT 1_M-I_196

Nr. 6 lyst d. 28.11.1962 lbnr. 6207-01 Tillægstekst Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering AKT 1_M-I_196

Nr. 7 lyst d. 28.02.1964 lbnr. 7798-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv AKT 1_M-I_196

Nr. 8 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 926944-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I) Filnavn: 1_F-I_13

Nr. 9 lyst d. 29.03.1996 lbnr. 812228-01 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Dekl. ang aflukning af altan, vedligeholdelse samt fjernelse af samme

Nr. 13 lyst d. 01.05.2023 lbnr. 1014797216 Filnavn: a7b470f0-0507-4b78-90a8-6ba2ad713f67

Kommuneplan: Københavns Kommuneplan 2019 Verdensby med ansvar

Kommuneplan: R19.S.6.1

Kommuneplan: R19.B.6.39

Kommuneplan: Verdensby med ansvar - Kommuneplanstrategi 2018 for København

Kommuneplan: Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Kommuneplan: Kulbanevej Øst

Kommuneplan: Elna Munchs Plads

Lokalplan og kommuneplan:

Lokalplan: Bogholder Allé

Lokalplan: Indertoften II