

Salgsopstilling

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Brofogedvej 11, 3. tv., 2400 København NV
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 19990000789
Ejerudgift/md.: kr. 4.088

Dato: 12.6.2024



Beskrivelse:

Gennemistandsat toværelseslejlighed på 71 m² beliggende på Brofogedvej i gulstensejendom fra 1989 med renoverede opgange, nye vinduer og døre fra 2021.

Lejligheden er fuldstændig gennemrenoveret i 2018 med nyt køkken og badeværelse og ny slebne plankegulve. Den indflytningsklare bolig indeholder entré, stor stue med fransk altan og åbent køkken med hvide Svane elementer og indbyggede hårde hvidevarer fra Electrolux (opvaskemaskine, emhætte, ovn, kogeplade, køl/frys samt vaskemaskine). Herudover soveværelse med fransk altan og skabe. Badeværelset er indrettet med store grå fliser, vedhængt toilet, bruseniche og hvidt badeværelsesmøbel fra Svane.

Ejendommen har et hyggeligt gårdmiljø med græsplæne, overdækket cykelskur og syv parkeringspladser i gården til fri afbenyttelse. Derudover fælles vaskekælder og kælderrum til lejligheden.

Området er et attraktivt upcoming område i rivende udvikling. Ejendommen ligger i gåafstand til Nørrebro Station med både S-tog/metro og kun 10-15 min. til Kongens Nytorv. Området byder på et stort udvalg af hyggelige restauranter og caféer som bl.a. Tribeca, Behov, Kaffedepartementet og bageriet Flere Fugle. Herudover fitnesscentrene Trykkeriet, Sats og Fitness World. De mange omkringliggende basarer er meget populære og har et stort udvalg af grøntsager og specialiteter til attraktive priser.

Se mere på lutzau.dk

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: Kristian Lützu

Adresse: Brofogedvej 11, 3. tv., 2400 København NV
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 19990000789
Ejerudgift/md.: kr. 4.088

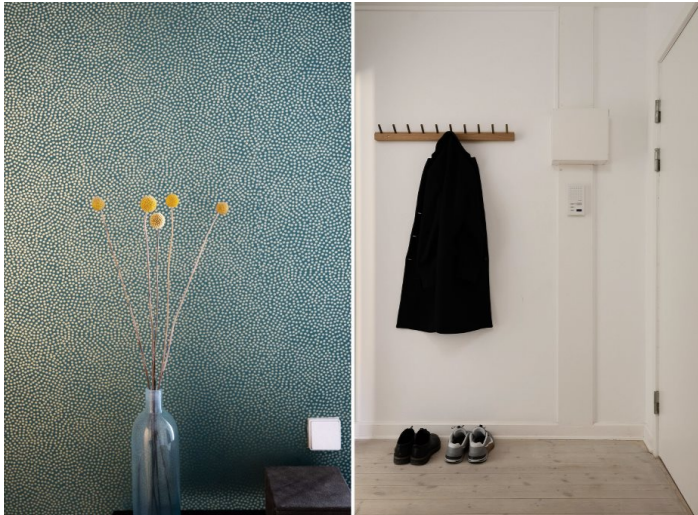
Dato: 12.6.2024



Adresse: Brofogedvej 11, 3. tv., 2400 København NV
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 19990000789
Ejerudgift/md.: kr. 4.088

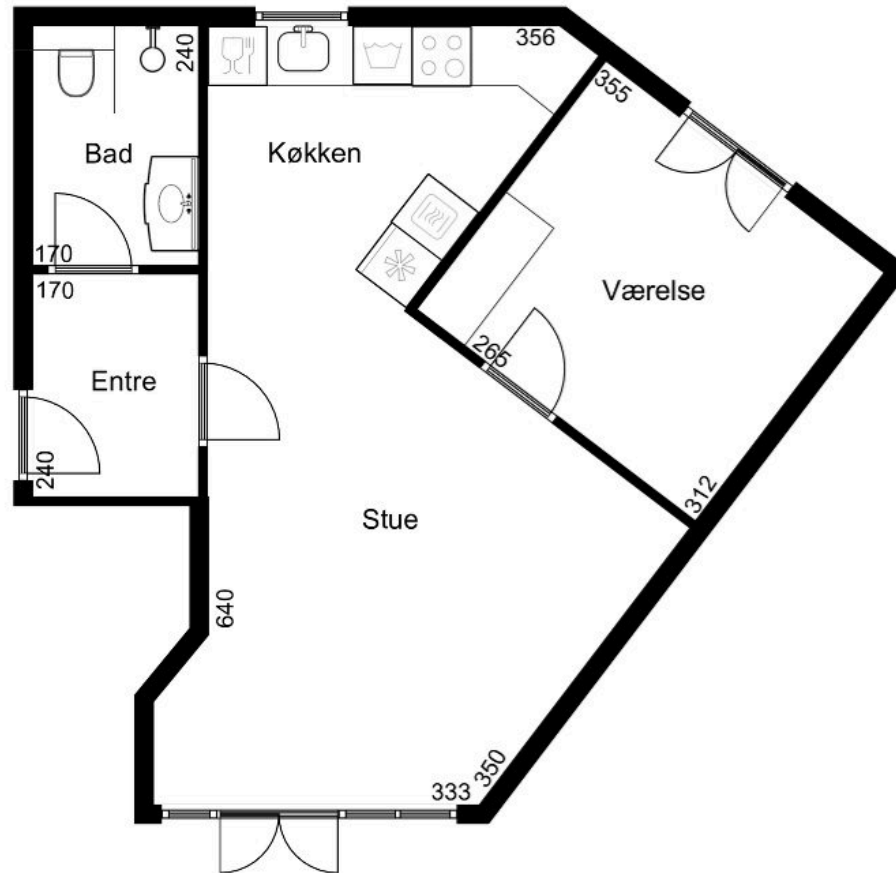
Dato: 12.6.2024



Adresse: Brofogedvej 11, 3. tv., 2400 København NV
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 19990000789
Ejerudgift/md.: kr. 4.088

Dato: 12.6.2024



Vejledende plantegning - Ikke målfast - Uden ansvar



Adresse: Brofogedvej 11, 3. tv., 2400 København NV
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 19990000789
Ejerudgift/md.: kr. 4.088

Dato: 12.6.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Københavns Kommune
Matr.nr.: 6HH Utterslev, København
BFE-nr.: 154568
Ejerl.nr. 10
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renselanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1989

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 2.850.000,00
Grundværdi: 1.903.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.280.000,00
Grundlag for grundskyld: 1.522.400,00

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

Tilbehør:

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

type: Ovn mærke: Electrolux
type: Kogeplade mærke: Electrolux
type: Emhætte mærke: Electrolux
type: Opvaskemaskine mærke: Electrolux
type: Køle-/fryseskab mærke: Electrolux
type: Vaskemaskine mærke: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 67 m²
Heraf tinglyst boligareal: 67 m²
BBR-boligareal: 71 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 67/878
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 37.000,00
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

16.12.1949 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
22.8.1991 Lokalplan nr. 175
13.7.1994 Dok om parkering mv
8.9.1994 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
23.1.1995 Dok om fjernvarme mv
6.9.2002 anm hæftelser Vedtægter for ejerforening. Tillige lyst pantstiftende Der er tinglyst tillæg 1.12.2014
1.12.2014 Vedtægter: TILLÆG TIL VEDTÆGTER

Grundejerforening: Nej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum

Overdækket cykelskur, stor gård med græsplæne, 7 parkeringspladser i gården til fri afbenyttelse, vaskekælder.

Adresse: Brofogedvej 11, 3. tv., 2400 København NV
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 19990000789
Ejerudgift/md.: kr. 4.088

Dato: 12.6.2024

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.600,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger opkræves 800 kr. i aconto varme pr. md, hvilket svarer til 9.600 kr. pr. år.

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: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

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

Om nyt boligskattesystem

Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Adresse: Brofogedvej 11, 3. tv., 2400 København NV
Kontantpris: kr. 3.195.000Sagsnr.: 19990000789
Ejerudgift/md.: kr. 4.088

Dato: 12.6.2024

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 11.628,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.195.000,00
Grundskyld 2024	kr. 7.764,00	Tinglysningsafgift skøde	kr.	21.050,00
Rottebekæmpelse	kr. 22,40	Ejerskiftegebyr ejerforening	kr.	1.635,00
Fællesudgifter til ejerforening	kr. 21.928,56	I alt	kr.	3.217.685,00
Ydelse fælleslån	kr. 7.709,16	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. 49.052,12			

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 18.458 md./ 221.495 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 14.972 md./ 179.662 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 96,93 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: 12.6.2024. 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: Brofogedvej 11, 3. tv., 2400 København NV
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 19990000789
Ejerudgift/md.: kr. 4.088

Dato: 12.6.2024

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:

Der er optaget fælleslån i ejerforeningen ifm. vedligeholdelse af vinduer. Fælleslånet udgør 1.046.000 kr., hvoraf restgælden for nærværende ejerlejlighed udgør 71.500,00 pr. 31.03.2022. Udgiften til fælleslånet er indeholdt i de under ejerudgifter nævnte fællesudgifter.

LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE +45 3963 6335
STRANDVEJEN 347 KONTAKT@LUTZAU.DK
2930 KLAMPENBORG LUTZAU.DK

Adresse: Brofogedvej 11, 3. tv., 2400 København NV
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 19990000789
Ejerudgift/md.: kr. 4.088

Dato: 12.6.2024
