

Salgsopstilling

Formularens 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: Højsagervej 15, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 7.000.000

Sagsnr.: 08-X0001677
Ejerudgift/md.: kr. 4.198

Dato: 30.4.2025



Beskrivelse:

Indbydende villa nær alt til familielivet i Valby

Glæd jer til at se denne velholdte og gedigne villa fra 1947, der ligger skønt på Højsagervej 15 i Valby. Udover en pæn, lys og stemningsfuld bolig, hvor I får to værelser, to åbne stuer, et køkken og et badeværelse, kan I se frem til en dejligt lys havestue samt en brugbar kælder med masser af muligheder. Dertil hører en stor, smuk og meget solrig have.

Stuerne, inklusiv havestuen, er boligens primære opholdsrum, hvor sollyset strømmer ind og på tværs takket være de åbne rumforløb. Køkkenet befinder sig særskilt, men hvis det foretrækkes så er det muligt at forene det mere med stuerne og således at få et moderne køkken-alrum.

Begge værelser er lyse og indretningsvenlige, og på samme måde kan man beskrive de tre store disponible rum i kælderen. Endelig vil I med garanti værdsætte at have et badeværelse til rådighed på hver etage.

Haven danner en dejlig ramme om udelivet. Den er veletableret med opvokset beplantning, og der er også en græsplæne til spil og leg. Dernæst er der frit udsyn over området og masser af sol hele dagen.

I bosætter jer i et roligt villakvarter tæt på alle byens bekvemmeligheder. Især børnefamilier vil finde sig til rette her, og det skyldes især nærheden til både skole såvel som hyggelige grønne områder og legepladser i nærområdet. Til fods når I også et rigt udvalg af indkøbsmuligheder samt S-toget ved Vigerslev Allé Station.

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: Kian Janus Jensen

Adresse: Højsagervej 15, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 7.000.000

Sagsnr.: 08-X0001677
Ejerudgift/md.: kr. 4.198

Dato: 30.4.2025



Adresse: Højsagervej 15, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 7.000.000

Sagsnr.: 08-X0001677
Ejerudgift/md.: kr. 4.198

Dato: 30.4.2025



Adresse: Højsagervej 15, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 7.000.000

Sagsnr.: 08-X0001677
Ejerudgift/md.: kr. 4.198

Dato: 30.4.2025



Adresse: Højsagervej 15, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 7.000.000

Sagsnr.: 08-X0001677
Ejerudgift/md.: kr. 4.198

Dato: 30.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 2921 Vigerslev, København
BFE-nr.: 6029909
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig og privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1947

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.674.000,00
Grundværdi: 4.291.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.539.200,00
Grundlag for grundskyld: 3.432.800,00

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

Tilbehør:

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

type: opvaskemaskine mærke: Bosch
type: gaskomfur mærke: Gorenje bemærkninger: et af gasblussene har svært ved at tænde
type: emhætte mærke: Whirlpool bemærkninger: har kun en funktion: lys og høj udsugning
type: køleskab mærke: Electrolux
type: køle-/fryseskab mærke: Senz
type: vaskemaskine mærke: Gorenje
type: tørretumbler mærke: Whirlpool

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør: 613 m²
- heraf vej: 79 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 105 m²
-heraf Udestue 13 m²
Kælderareal: 90 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 92 m²
Andre bygninger: 8 m²
-heraf Carport 8 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

2.11.1914 Dok om servitutter mv
4.1.1942 Byplanvedtægt Forprioritet
12.9.1942 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil, byggelinier mv
26.4.1946 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
3.2.1947 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, F13 I

Forurening - områdeklassificeret som lettere foruren:

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

Bevaringsværdig bygning

Bygningen er registreret som bevaringsværdig 6, jf. udskrift fra Kulturstyrelsen. At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning /tilbygning.

Kommuneplaner

- Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad
- Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Lokalplaner

- Vigerslevvej

Spildevandsplaner

- Kloakopland - 344

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Højsagervej 15, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 7.000.000

Sagsnr.: 08-X0001677
Ejerudgift/md.: kr. 4.198

Dato: 30.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: forsikringen dækker ikke husejerhjælp. Køber kan ikke overtage sælgers nuværende forsikring.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.100,00 Forbrug: 24,59 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 ejerudgiften.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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.

Vedr. gasmåler

Såfremt der på ejendommen findes en gasmåler der ikke er taget i brug gøres køber særligt opmærksom på, at der alligevel betales et månedligt abonnement til HOFOR. Såfremt køber ønsker at nedtage gasmåler gøres køber særligt opmærksom på, at HOFOR opkræver et gebyr for at lukke for gasledningen. Køber opfordres selv til at undersøge størrelsen på henholdsvis abonnement samt gebyr for lukning af gasledning. Forholdet er herefter sælger og medvirkende ejendomsmægler uvedkommende.

Uoverensstemmelser på BBR

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet:

- Carporten er større end anført på BBR jf. tilstandsrapporten.
- Udestuen fremgår ikke på BBR jf. tilstandsrapporten.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Højsagervej 15, 2500 Valby Kontantpris: kr. 7.000.000		Sagsnr.: 08-X0001677 Ejerudgift/md.: kr. 4.198	Dato: 30.4.2025	
<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Rottebekæmpelse	kr. 137,28	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.000.000,00
Renovation, Københavns Kommune	kr. 3.590,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	43.850,00
Ejendomsværdiskat	kr. 23.149,92	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.500,50
Grundskyld 2025	kr. 17.407,28	I alt	kr.	7.051.350,50
Husforsikring	kr. 6.096,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., ejerforening, f.eks. indskud til ejerforening, ejerskiftegebyr, grundejerforening, antenneforeninger m.v.		
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 50.380,48			

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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 38.389 md./ 460.664 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 31.247 md./ 374.959 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: 30.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:** Ingen.

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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Højsagervej 15, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 7.000.000

Sagsnr.: 08-X0001677
Ejerudgift/md.: kr. 4.198

Dato: 30.4.2025

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.

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR- ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsoptillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber gøres derudover opmærksom på, at uoverensstemmelser kan have betydning for belåningen af ejendommen.