

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: Humlehaven 28C, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 6.000.000

Sagsnr.: 08-X0001712
Ejerudgift/md.: kr. 4.033

Dato: 26.5.2025



Beskrivelse:

Familievenligt hus med stor, vidunderlig have og yderst brugbar kælder

Børn, som leger lystigt i haven, mens du kan dufte maden, der snart er færdig. Er det nogle af de hovedingredienser, dine boligdrømme består af? Så tag turen til skønne Valby, hvor du skal glæde dig til at åbne døren til denne flotte ejendom fra 1937 på 144 etagemeter fordelt over en stueplan og en fin kælder med mange anvendelsesmuligheder. Bad og køkken er blevet udskiftet, og den store have er særdeles hyggelig og tillokkende på varme sommerdage.

Familietid er kvalitetstid. I køkken-alrummet er der både plads til at have gode samtaler om spisebordet og bage fødselsdagsskage i køkkenet, der er blevet udskiftet og dermed fremstår særdeles moderne og indbydende. Rummet ligger i åben forbindelse til den hyggelige stue, hvor lyset gavmildt lukkes ind fra flere markante vinduer.

I stueplan får du et praktisk gæstetoilet og et rummeligt værelse, hvor du kan falde til ro, når dagen er omme. Følger du trappen ned til kælderen, kan du kigge ind til tre disponible rum samt et superflot badeværelse med brus og smukke klinker. Et rum, der er blevet renoveret og opdateret efter alle kunstens regler.

Når sommeren banker på, er det tid til at slå dørene op til den sydvestvendte træterrasse, så inde og ude forenes på fineste vis. Udenfor finder du også et skur og endnu en terrasse med plads til grill og havemøbler. I haven er der rig mulighed for at børnene kan fornøje sig med boldspil og trampolinspring. Fremover skal dine breve sendes til denne adresse i Valby, hvor mange børnefamilier vælger at slå sig ned. Hvilket er forståeligt, for her kan du gå eller tage ladcyklen mod pasningstilbud, indkøb og Kirsebærhavens Skole og ankomme inden for kort tid. Elsker du at snøre løbeskoene, skal du søge mod kysten, Vigerslevparken, Valbyparken eller Kystagerparken, der alle har flotte løberuter. Skal du på arbejde eller mærke byens puls, kan du cykle til S-toget eller metroen, som fører dig mod København H på blot 12 minutter.

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: Benjamin Halse Skov

Adresse: Humlehaven 28C, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 6.000.000

Sagsnr.: 08-X0001712
Ejerudgift/md.: kr. 4.033

Dato: 26.5.2025



Adresse: Humlehaven 28C, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 6.000.000

Sagsnr.: 08-X0001712
Ejerudgift/md.: kr. 4.033

Dato: 26.5.2025



Adresse: Humlehaven 28C, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 6.000.000

Sagsnr.: 08-X0001712
Ejerudgift/md.: kr. 4.033

Dato: 26.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 1768 Vigerslev, København
BFE-nr.: 6028948
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1937

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.552.000,00
Grundværdi: 3.611.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.641.600,00
Grundlag for grundskyld: 2.888.800,00

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

Tilbehør:

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

type: induktionskogeplade mærke: Witt
type: køleskab mærke: Bosch
type: opvaskemaskine mærke: Asko
type: indbygningsovn mærke: Samsung
type: kompakt & microovn mærke: Samsung
type: emhætte mærke: Samsung
type: vaskemaskine mærke: Samsung
type: tørretumbler mærke: Bosch
type: kogende vandhane mærke: Qooker

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør: 536 m²
- heraf vej: 61 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 68 m²
Kælderareal: 68 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 76 m²
Andre bygninger: 14 m²
-heraf Carport 14 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.
I samlet boligareal indgår 8 kvm wc/bad i kælderen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

25.11.1918 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
25.11.1918 Dok om vej mv, Om resp se akt
25.8.1919 Dok om lysthuse mm
2.5.1929 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt
21.9.1937 Dok om carport/garage mv
13.10.1964 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I)

Forurening - områdeklassificeret som 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.

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

Spildevandsplaner

- Kloakopland - 343
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: G/F Søndervang
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Humlehaven 28C, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 6.000.000

Sagsnr.: 08-X0001712
Ejerudgift/md.: kr. 4.033

Dato: 26.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brandforsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: køber kan ikke overtage sælgers nuværende forsikring.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 14.210,00 Forbrug: 21,48 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2020

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 ejerudgifter.

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.

Kendte fejl/mangler

Køber er gjort opmærksom på, at:

- Radiator inde på værelset i stueetage fungerer ikke optimalt. Den varmer kun i den ene side

Adresse: Humlehaven 28C, 2500 Valby
 Kontantpris: kr. 6.000.000

Sagsnr.: 08-X0001712
 Ejerudgift/md.: kr. 4.033

Dato: 26.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Kontingent til grundejerforening	kr. 2.200,00	Kontantpris/udbetaling
Rottebekæmpelse	kr. 114,50	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation, Københavns Kommune	kr. 4.080,00	Indskud til grundejerforeningen
Ejendomsværdiskat	kr. 18.572,16	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Grundskyld 2025	kr. 14.732,88	I alt
Husforsikring	kr. 8.696,44	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 48.395,98	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, antenneforening m.v.

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 33.059 md./ 396.708 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 26.909 md./ 322.904 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: 26.5.2025. 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 henviser til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Humlehaven 28C, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 6.000.000

Sagsnr.: 08-X0001712
Ejerudgift/md.: kr. 4.033

Dato: 26.5.2025

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 jf. grundejerforeningsskema.

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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	4.030.000,00	4.030.000,00	3.735.810,00	DKK	3,00	159.136,64	26,50	6,98	0			