

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: Saxtorphsvej 32, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 8.000.000

Sagsnr.: 08-X0001467
Ejerudgift/md.: kr. 4.453

Dato: 22.4.2025



Beskrivelse:

Indflytningsklar dobbelthus i Valby Vænge

Det er et attraktivt Valby-kvarter med mange års historie bag sig, som I nu har mulighed for at gøre til jeres base, når I rykker ind i dette dobbelthus. Boligen fra 1918 har et charmerende udtryk i muremesterstil. Der er skiftet tag og vinduer, og facaden er malet. Samtidig er huset tilbygget, og det kan endda blive tilbygget yderligere, hvis I ønsker det. Inden for kan I se frem til masser af lys og pæne gulve, der også er skiftet.

De to stuer en suite bliver hyggelige at indrette med hver sin funktion, mens de stadig hænger åbent sammen og baner vejen for samværet. Gennemstrømningen af dagslys er fremragende i begge, og det samme gælder i øvrigt det tilstødende køkken, for her er der et stort ovenlysvindue. Køkkenet er åbent til den ene stue.

I stueplanet har I toilet og bad, der på praktisk vis er adskilt i hver sit rum. Det er også på denne etage, at I finder bryggerset, mens det gode, store soveværelse ligger på førstesalen. Førstesalen er oprindeligt indrettet med to soveværelser, men nuværende ejer har revet den ene væg ned til et rummeligt hjemmekontor. Det ekstra soveværelse kan dog let etableres igen.

Haven er virkelig hyggeligt udført med flere terrasser, der gør det muligt at rykke rundt i takt med sol og skygge. Den ene ligger særligt godt i læ i vinkelhusets krog, mens de andre flankeres flot af velvalgt beplantning og græsplænen, som giver plads til aktiviteter og højbede. Indkørslen er flisebelagt, og I råder over en stor garage.

Valby Vænge emmer af stemning, og så placerer det sig centralt i Valby, hvor de mange tilbud i Spinderiet er inden for kort rækkevidde, ligesom I hurtigt kommer til grønne arealer med legepladser. Det praktiske løser sig også på ingen tid, for inden for få meter har I adgang til daginstitution, skole, indkøb og S-togsstationen, ligesom bilen når motorvejen på fem minutter. I kan cykle til metroen, og ellers kan den thujulede også få jer længere ind mod Vesterbro, Frederiksberg og flere hyggelige bydele.

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: Saxtorphsvej 32, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 8.000.000

Sagsnr.: 08-X0001467
Ejerudgift/md.: kr. 4.453

Dato: 22.4.2025



Adresse: Saxtorphsvej 32, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 8.000.000

Sagsnr.: 08-X0001467
Ejerudgift/md.: kr. 4.453

Dato: 22.4.2025



Adresse: Saxtorphsvej 32, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 8.000.000

Sagsnr.: 08-X0001467
Ejerudgift/md.: kr. 4.453

Dato: 22.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 1340 Valby, København
BFE-nr.: 6026632
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1918

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 6.292.000,00
Grundværdi: 4.604.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.033.600,00
Grundlag for grundskyld: 3.683.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør: 342 m²
- heraf vej: 54 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 79 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 21 m²
Boligareal i alt: 100 m²
Andre bygninger: 10 m²
-heraf Carport 10 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

2.11.1914 skøde ang senere paalæg af servitutter
3.12.1917 Dekl om fælles afløb, Om resp se akt
3.12.1917 Dok om fælles brandmur/gavl mv
11.2.1918 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
16.1.1952 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
23.1.1995 Dok om fjernvarme mv
20.8.2009 Lokalplan nr 420

Forurening - områdeklassificeret som lettere forurenet:

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.

Bevaringsværdig bygning

Bygningen er registreret som bevaringsværdig 5, 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

- Valby Vænge

Spildevandsplaner

- Kloakopland - 324

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: G/F Valby Vænge
Pligt til medlemskab: Nej
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

type: ovn mærke: Miele
type: køleskab mærke: Siemens
type: opvaskemaskine mærke: Point
type: vaskemaskine mærke: Zanussi
type: tørretumbler mærke: Zanussi
type: kogeplade mærke: Scholté bemærkninger: gas
type: emhætte mærke: Thermex

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Saxtorphsvej 32, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 8.000.000

Sagsnr.: 08-X0001467
Ejerudgift/md.: kr. 4.453

Dato: 22.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Djøf Forsikring
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.: 16.200,00 Forbrug: 18,96 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 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.

Olietank allerede sløjft

Køber er gjort særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede sløjft olietank på ejendommen.

Ang. ejendommens brændeovn

Installationspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

For yderligere information henvises til side 5.

Adresse: Saxtorphsvej 32, 2500 Valby
 Kontantpris: kr. 8.000.000

Sagsnr.: 08-X0001467
 Ejerudgift/md.: kr. 4.453

Dato: 22.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Kontingent til grundejerforening	kr. 200,00	Kontantpris/udbetaling
Rottebekæmpelse	kr. 119,64	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation, Københavns Kommune	kr. 3.590,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Ejendomsværdiskat	kr. 25.671,36	I alt
Grundskyld 2025	kr. 18.784,32	
Skorstensfejer	kr. 707,08	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Husforsikring	kr. 4.361,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 53.433,40	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., ejerforening, f.eks. indskud til ejerforening, ejerskiftegebyr, grundejerforening, antenneforeninger 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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 44.080 md./ 528.963 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 35.882 md./ 430.579 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: 22.4.2025. 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: Saxtorphsvej 32, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 8.000.000

Sagsnr.: 08-X0001467
Ejerudgift/md.: kr. 4.453

Dato: 22.4.2025

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 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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.140.894,66	1.140.894,66	1.145.515,28	DKK	2,71	38.329,48	24,75	2.63				

Uoverensstemmelser på BBR

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

- Brændeovnen er ikke angivet som supplerende varme på BBR.
- Der er registreret e carport på BBR som reelt er en garage jf. tilstandsrapporten.
- Overdækningen er ikke angivet på BBR jf. tilstandsrapporten.

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 korigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber gøres derudover opmærksom på, at uoverensstemmelser kan have betydning for belåningen af ejendommen.