

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: Valbygårdsvej 40A, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 08-X0001700
Ejerudgift/md.: kr. 5.164

Dato: 11.5.2025



Beskrivelse:

Super charmerende baghus med egen sydvendt terrasse

Det er en ganske unik bolig, som I nu har chancen for at erhverve jer i Valby. Her er tale om et super charmerende baghus, der rummer 83 kvadratmeter. Allerede udefra fornemmer man den hyggelige atmosfære, for huset præsenterer sig med hvid facade, sort bindingsværk og klassiske dannebrogsvinduer.

Det skønne hjem byder blandt andet på tre soveværelser, en dagligstue og et enormt hyggeligt spisekøkken, og som et plus medfølger der egen træterrasse med sol hele dagen. I får hertil brugsret til ejendommens have, der deles med de søde naboer i hovedhuset.

Boligens stemningsfulde spisekøkken har synlige bjælkekonstruktioner, og bemærk desuden den lille skillevæg med vindue. Det smagfulde køkken er udført i et tidssvarende design, og opvaskemaskinen er diskret integreret. Fra køkkenet er der åben forbindelse til en lys stue, og såvel her som i den tilstødende, møblerbare gang er der dobbeltdør ud til terrassen.

Det store soveværelset har plankegulv og grønt kig til haven. Hertil et tidligere stort soveværelse der i dag er delt i to separate værelser, der hver især har ovenlysvindue. Husets velholdte badeværelse er særdeles rummeligt, endda med badekar. Der er endvidere tænkt over det praktiske i form af en vaskesøjle.

Med den private træterrasse får I jeres helt eget uderum, hvor I kan nyde det lune vejr. Terrassen vender perfekt mod syd, og den er delvist afskærmet af havehegn. Den store, fælles have er ligeledes et dejligt sted at samles, og foran hoveddøren er der mulighed for at etablere endnu en solkrog til morgenkaffen.

I bosætter jer i et attraktivt område – lige ved Forfatterkvarteret og på grænsen til Vesterbro. Nærheden til Valbys mange faciliteter kombineres således med kort afstand til nabobydelens tilbud, og I har naturligvis heller ikke langt til Carlsberg Byen. Den smukke Vestre Kirkegård ligger i øvrigt få hundrede meter fra adressen, og der er også kort afstand til Søndermarken.

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: Valbygårdsvej 40A, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 08-X0001700
Ejerudgift/md.: kr. 5.164

Dato: 11.5.2025



Adresse: Valbygårdsvej 40A, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 08-X0001700
Ejerudgift/md.: kr. 5.164

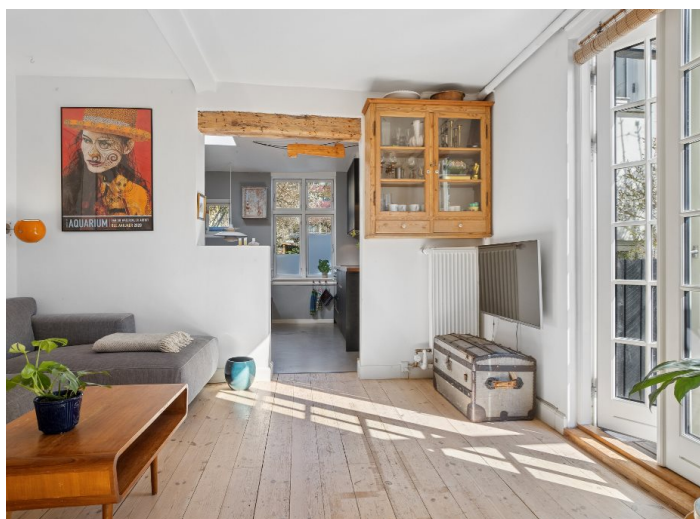
Dato: 11.5.2025



Adresse: Valbygårdsvej 40A, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 08-X0001700
Ejerudgift/md.: kr. 5.164

Dato: 11.5.2025



Adresse: Valbygårdsvej 40A, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 08-X0001700
Ejerudgift/md.: kr. 5.164

Dato: 11.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villalejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 16an Valby, København
BFE-nr.: 167838
Ejerl.nr. 3
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1908

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.801.000,00
Grundværdi: 4.383.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.840.800,00
Grundlag for grundskyld: 3.506.400,00

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

Tilbehør:

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

type: vaskemaskine mærke: Grundig
type: tørretumbler mærke: Electrolux
type: opvaskemaskine mærke: Siemens
type: køle-/fryseskab mærke: SMEG
type: ovn mærke: IKEA
type: kogeplade mærke: ukendt
type: emhætte mærke: ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal:	83 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	72 m ²
BBR-boligareal:	83 m ²
Øvrige arealer:	11 m ²
-heraf bad i kælderen	11 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Administrativt fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 78/384
Adm. fordelingstal: 78/384
Sikkerhed til e/f: 40.000,00
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

27.9.1899 Dok om vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt 1_F-I_354
5.9.1900 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
30.9.1908 Dok om udlæg af areal til gade, (VII/68) 1_F-I_354
10.11.1947 Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet.

Fortsættes på side 5

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

Lokalplaner

- Valbygårdsvej

Spildevandsplaner

- Kloakopland - 322

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Valbygårdsvej 40A, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 08-X0001700
Ejerudgift/md.: kr. 5.164

Dato: 11.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: lejligheden er omfattet af ejerforenings bygningsforsikring.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 10.110,42

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Køber er gjort opmærksom på, at der ikke er en specifik varmemåler for nærværende lejlighed, hvorfor den oplyste varmeudgift er oplyst på baggrund af det samlede årsforbrug for hele ejerforeningen fordelt ud på fordelingstallet. Beregningen er som følger:
 $49.774,36 / 384 * 78 = 10.110,42$ kr.

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 risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Tilladt jf. administratorbesvarelsen.

Husdyr: Husdyr i lejlighederne er kun tilladt med bestyrelsens skriftlige tilladelse, idet generalforsamlingen dog kan forlange husdyr, der er til gene for de øvrige beboere, fjernet jf. vedtægternes §7.

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.

Byggesager

Køber er gjort bekendt med, at der på ejendommen er registreret to byggesager. Byggesagen vedrører ikke nærværende lejlighed.

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.

Energimærke

Gyldighedsperioden i foreningens energimærke er angivet til 07.04.2016-07.04.2023. Køber gøres opmærksom på, at energimærker i dag har en gyldighed på 10 år uanset tidligere angivelse jf. energimærkningsbekendtgørelsens §46, stk. 4.

... Fortsættes på side 6

Adresse: Valbygårdsvej 40A, 2500 Valby
 Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 08-X0001700
 Ejerudgift/md.: kr. 5.164

Dato: 11.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 19.588,08	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 17.882,64	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 115,23	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Fællesudgifter	kr. 24.384,00	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 61.969,95	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.

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: 32.934 md./ 395.210 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 26.806 md./ 321.676 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: 11.5.2025. 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:** Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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>

Adresse: Valbygårdsvej 40A, 2500 Valby
 Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 08-X0001700
 Ejerudgift/md.: kr. 5.164

Dato: 11.5.2025

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. administratorbesvarelsen.

Køber er gjort særligt opmærksom på, at der skal lægges nye rør i ejerforeningen. Udgiften hertil for nærværende lejlighed vil være omkring kr. 20.000-40.000 som skal betales via egen finansiering. Der er i gang med at blive indhentet tilbud på det nævnte arbejde.

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
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån	2.789.796,13	2.789.796,13	2.781.426,74	DKK	4,00	177.716,13	28,75	7.99	0		Nej	

Servitutter - Fortsat fra side 3.

14.1.1957 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_F-I_354

23.1.1995 Dok om fjernvarme mv

14.4.2009

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret: kælderrum i den store villa jf. oplysninger fra sælger.

Fællesfaciliteter: fælles skur og cykelskur jf. oplysninger fra sælger.

Lille ejerforening

Køber er gjort opmærksom på, at lejligheden er en del af en lille ejerlejlighedsforening bestående af tre lejligheder.

Vedr. fællesudgifter

Køber er gjort opmærksom på, at udgifter til have og fællesareal ikke er medtaget i de oplyste fællesudgifter. Køber må i den forbindelse påregne, at der kan komme omkostninger der ikke dækkes af fællesudgifterne. Udgiften hertil betales med 1/3 hver.

Vedr. nye rør

Køber er gjort særligt opmærksom på, at der skal lægges nye rør i ejerforeningen. Udgiften hertil for nærværende lejlighed vil være omkring kr. 10.000,00 som skal betales via egen finansiering. Der er indhentet tilbud herpå.

Adresse: Valbygårdsvej 40A, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 08-X0001700
Ejerudgift/md.: kr. 5.164

Dato: 11.5.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

For yderligere information henvises til side 5.