

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: Valby Langgade 98, 1. tv., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 08-X0001580
Ejerudgift/md.: kr. 4.923

Dato: 15.5.2025



Beskrivelse:

Flot lejlighed med stort spisekøkken og to stuer

Hvis du er hurtig, kan du snart kalde denne bolig på Valby Langgade for dit nye hjem – og sikre et hjem! Her er tale om en rigtig flot ejerlejlighed med en skøn atmosfære og en super indretning. Du kan eksempelvis se frem til et stort, stilrent spisekøkken, og glæd dig også til de to klassiske stuer en suite.

Holder du af at invitere vennerne på middag, vil du med sikkerhed værdsætte det stilfulde køkken. Her er ideelle forhold for at fremtrylle lækre retter, mens gæsterne nyder en forfriskning ved spisebordet. De to højloftede stuer giver også god plads til de sociale stunder, ligesom de danner en hyggelig ramme for afslapning i hverdagen.

Lejlighedens boligareal er udnyttet til punkt og prikke, så soveværelset er ligeledes af en fornøftig størrelse. Der er i øvrigt taget højde for garderobeløsninger i form af et tilstødende walk-in-closet. Via den åbne entré er der adgang til det pæne og veldisponerede brusebadeværelse, som er udført med små, lyse væg- og gulvfliser.

Boligen har til huse på første sal i en velholdt ejendom, der kan dateres tilbage til 1907. Som beboer får du brugsret til ejerforeningens fælles have – et grønt og fredeligt uderum. Haven er anlagt med græsplæne og dekorativ beplantning samt et terrasseareal.

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: Valby Langgade 98, 1. tv., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 08-X0001580
Ejerudgift/md.: kr. 4.923

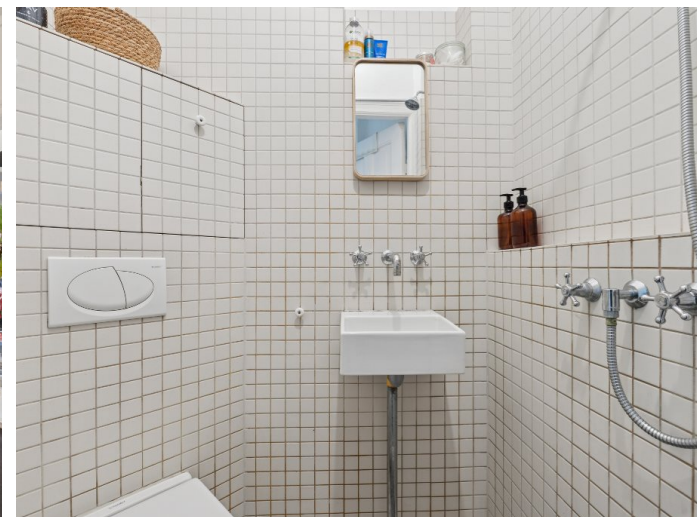
Dato: 15.5.2025



Adresse: Valby Langgade 98, 1. tv., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 08-X0001580
Ejerudgift/md.: kr. 4.923

Dato: 15.5.2025



Adresse: Valby Langgade 98, 1. tv., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 08-X0001580
Ejerudgift/md.: kr. 4.923

Dato: 15.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 427 Valby, København
BFE-nr.: 168773
Ejerl.nr. 3
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1907

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.699.000,00
Grundværdi: 2.427.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.959.200,00
Grundlag for grundskyld: 1.941.600,00

* 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: AEG
type: ovn mærke: Blomberg
type: køle-/fryseskab mærke: AEG
type: kogeplade mærke: SMEG bemærkninger: gas

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 73 m²
Heraf tinglyst boligareal: 73 m²
BBR-boligareal: 80 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 73/765
Adm. fordelingstal: 73/765
Sikkerhed til e/f: 10.000,00
I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

27.1.1897 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
1.10.1906 Dok om fælles brandmur/gavl mv
27.4.1961 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
14.8.1969 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
22.1.1982 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening
23.1.1995 Dok om fjernvarme mv

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 4, 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

Spildevandsplaner

- Kloakopland - 326

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Valby Langgade 98, 1. tv., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 08-X0001580
Ejerudgift/md.: kr. 4.923

Dato: 15.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alka
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 varmekonsum:

Udgift kr.: 8.827,16

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der indbetales kr. 2.550 pr. kvartal i aconto varme jf. administratorbesvarelsen.

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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Tilladt. Kopi af lejekontrakten skal sendes til bestyrelsen jf. administratorbesvarelsen.

Husdyr: Tilladt jf. administratorbesvarelsen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Energimærke

Gyldighedsperioden i foreningens energimærke er angivet til 21.11.2016-21.11.2023. Køber gøres opmærksom på, at energimærker i dag har en gyldighed på 10 år uanset tidligere angivelse jf. energimærkningsbekendtgørelsens §46, stk. 4.

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:

- Der er en flækket plade ovenover toile
- Der er en lille uddybning i gulvet ved bagdøren

... Fortsættes på side 5

Adresse: Valby Langgade 98, 1. tv., 2500 Valby
 Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 08-X0001580
 Ejerudgift/md.: kr. 4.923

Dato: 15.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 15.091,92	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 9.902,16	Gebyr til administrator for notering af ejerskifte
Rottebekæmpelse	kr. 113,03	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Fællesudgifter, anslået	kr. 30.964,00	I alt
Vaskeri	kr. 1.800,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Internet	kr. 1.208,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 59.079,11	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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 24.839 md./ 298.066 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 20.217 md./ 242.600 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: 15.5.2025. 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: Valby Langgade 98, 1. tv., 2500 Valby
 Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 08-X0001580
 Ejerudgift/md.: kr. 4.923

Dato: 15.5.2025

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.

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
Jyske Realkredit A/S	Anden lånetype	2.165.000,00	0	2.165.000,00	DKK	5,07			0			Nej	

Servitutter - Fortsat fra side 3.

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret: kælderrum jf. administratorbesvarelsen.

Fællesfaciliteter: afventer administratorbesvarelsen.

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Fælles vaskeri

Køber er gjort opmærksom på, at der opkræves kr. 150 pr. måned pr. person til vaskeri. Der er i de oplyste ejerudgifter medtaget vaskeri til en person.