

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: Eschrichtsvej 26, st., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 6.000.000

Sagsnr.: 08-X0001705
Ejerudgift/md.: kr. 3.773

Dato: 15.5.2025



Beskrivelse:

Smuk villalejlighed med fantastisk beliggenhed i Lyset

På en helt vidunderlig beliggenhed i Lyset i Valby finder I denne indflytningsklare lejlighed i to etager i en flot ejendom med nyt tag. Stueplanet byder på et værelse, et toilet og et køkken-alrum med en stue en suite, og hertil bidrager den flotte kælder med to disponible rum og et badeværelse. Prikken over i'et er den tilbagetrukkede placering og haven, hvor I har mange solskinstimer i vente.

Køkkenet er udført i et smukt design, hvor der er tænkt over alle de praktiske løsninger såsom ovnen i ergonomisk højde og kogezone med integreret emfang. I stuen strømmer solen ind fra syd, og under vinduet skal I også bemærke den fine radiatorskjuler og siddepladsen i vindueskarmen.

Soveværelset har en ganske fin størrelse, og de elegant integrerede skabsløsninger skaber et herskabeligt præg til det velindrettede hjem. Toilettet findes ved entréen, og i den pæne kælder får I et hav af indretningsmuligheder takket være den flotte stand. Ved gangarealet til badeværelset er der plads til vaskefaciliteter, og badeværelset har lyse fliser samt glasafskærmet bruseniche.

Haven giver jer utrolig dejlige rammer til udendørslivet, hvor I får masser af sol og plads til afslapning. Da boligen ligger godt tilbagetrukket fra de andre naboejendomme, får I en helt særlig fornemmelse samt utallige solskinstimer.

Lyset i Valby er et meget attraktivt kvarter, og det forstås. I bosætter jer nemlig trygt og roligt nær flere legepladser, og inden for gåafstand har I flere af hverdagens fornødenheder. Indkøbsmuligheder, Spinderiet, bus og Vigerslev Alle Station findes inden for en radius af 600 meter, og til fods når I også nemt dagtilbud, skole og Valby Station. I er blot en cykeltur fra 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: Eschrichtsvej 26, st., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 6.000.000

Sagsnr.: 08-X0001705
Ejerudgift/md.: kr. 3.773

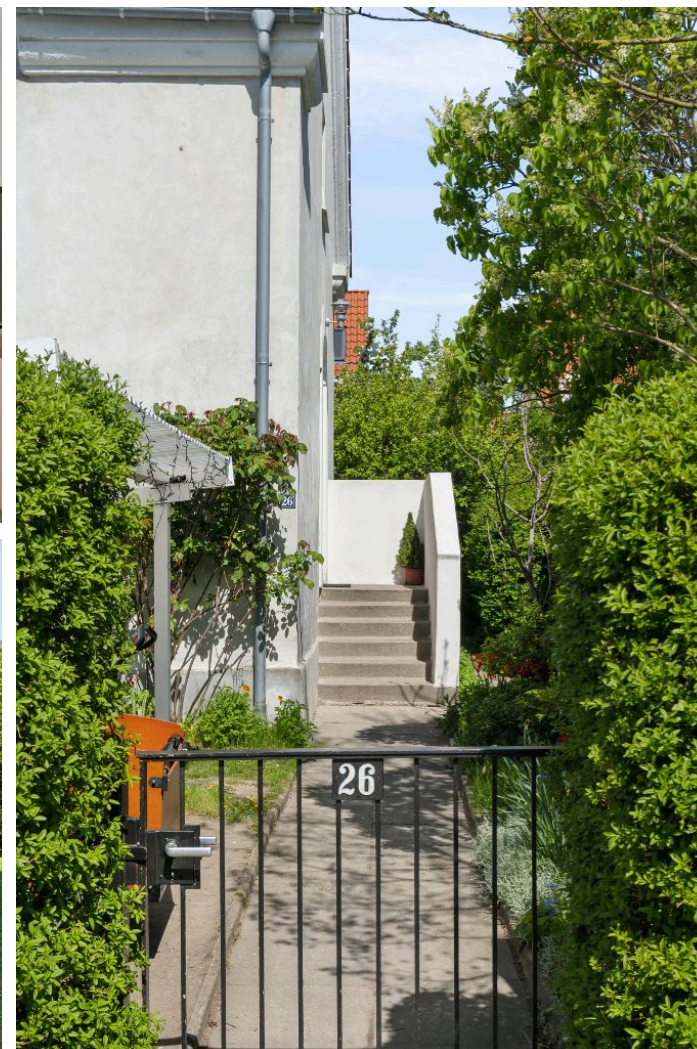
Dato: 15.5.2025



Adresse: Eschrichtsvej 26, st., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 6.000.000

Sagsnr.: 08-X0001705
Ejerudgift/md.: kr. 3.773

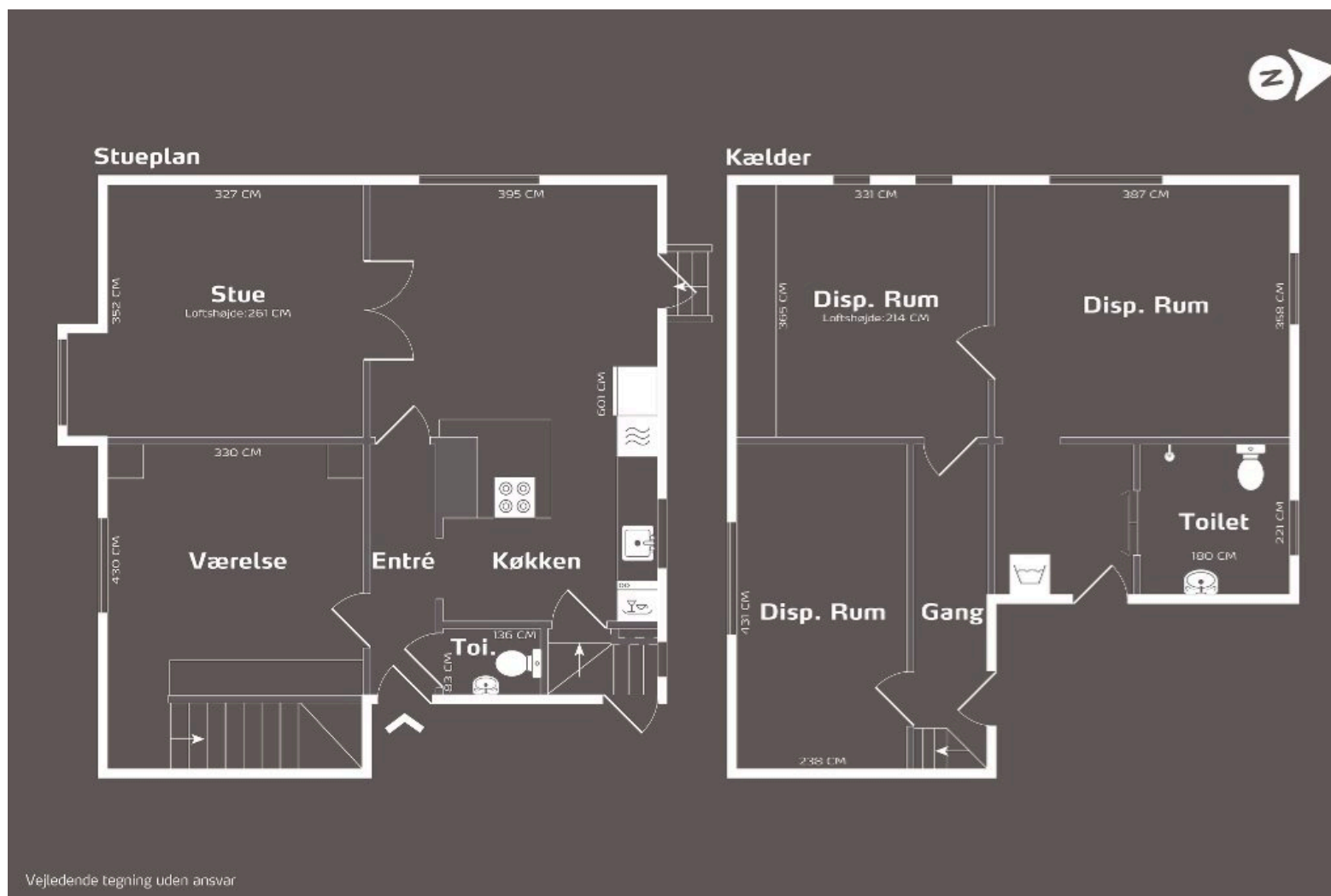
Dato: 15.5.2025



Adresse: Eschrichtsvej 26, st., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 6.000.000

Sagsnr.: 08-X0001705
Ejerudgift/md.: kr. 3.773

Dato: 15.5.2025



Adresse: Eschrichtsvej 26, st., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 6.000.000

Sagsnr.: 08-X0001705
Ejerudgift/md.: kr. 3.773

Dato: 15.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ideel anpart (villa)
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 996 Valby, København
BFE-nr.: 6026335
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Aflob til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1913

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 11.424.000,00
Grundværdi: 8.068.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.974.539,00
Grundlag for grundskyld: 6.454.400,00

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

Tilbehør:

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

type: køle-/fryseskab mærke: Siemens
type: ovn mærke: Siemens
type: kogeplade mærke: Siemens bemærkninger: emhætte indbygget
type: opvaskemaskine mærke: Siemens
type: tørretumbler mærke: Siemens
type: vaskemaskine mærke: Gorenje

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør: 370 m²
- heraf vej: 64 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 72 m²
Kælderareal: 30 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 72 m²
Andre bygninger: 0 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

5.9.1935 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
16.12.1968 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
17.2.1978 Dok om vej mv
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F-13-I
23.1.1995 Dok om fjernvarme mv
23.1.1995 Dok om fjernvarme mv
12.7.1996 Lokalplan nr. 270
19.5.1998 anm hæftelser Samejeoverenskomst. 1. pant Udvidet påtaleret

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 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

- Lyset

Spildevandsplaner

- Kloakopland - 325

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

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

Adresse: Eschrichtsvej 26, st., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 6.000.000

Sagsnr.: 08-X0001705
Ejerudgift/md.: kr. 3.773

Dato: 15.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand
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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.600,00 Forbrug: 18,15 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Den oplyste varmeudgift er oplyst på baggrund af det angivne i energimærket fordelt ud jf. fordelingstallet 50/100. Beregningen er som følger: $27.200 / 2 = \text{kr. } 13.600$.

Svarende er forbruget beregnet på følgende måde: $36,30 / 2 = 18,15 \text{ MWh}$.

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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Anpartsforhold:

Fordelingstal: 50/100

Sikkerhed til samejet: Nej

Forhøjelse?

Nej, skal der etableres sikkerhed? Nej

Fællesudgift dækker flg. udgifter: ejendomsbidrag, grundejerforeningskontingent, forsikringspræmier, udgifter til fælles vedligeholdelse, eventuelle nyanskaffelser (haveredskaber m.v.), el-forbrug og eventuel rengskabsassistance. Der indbetales kr. 3.500 pr. måned for nærværende anpart.

Brugsret og fællesfaciliteter: nærværende anpart har udelukkende brugsret til stueetagens arealer og de to mod vej vendte kælderrum samt bruseafdeling i kælderen. Fælles er trapperum, kældergang, vaskerum i kælder med vaskemaskine samt haven.

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.

For yderligere information henvises til side 5.

Adresse: Eschrichtsvej 26, st., 2500 Valby
 Kontantpris: kr. 6.000.000

 Sagsnr.: 08-X0001705
 Ejerudgift/md.: kr. 3.773

Dato: 15.5.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsværdiskat	kr. 20.270,15	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 16.458,72	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation, Københavns Kommune	kr. 3.135,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse	kr. 56,15	I alt
Husforsikring, anslået	kr. 5.208,24	
Grundejerforening	kr. 150,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 45.278,26	

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: 33.060 md./ 396.715 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 26.909 md./ 322.912 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 kan ikke opnåes idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til den anden anpart.

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: Eschrichtsvej 26, st., 2500 Valby
 Kontantpris: kr. 6.000.000

Sagsnr.: 08-X0001705
 Ejerudgift/md.: kr. 3.773

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:

Afventer 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
TOTALKREDIT A/S	Kontantlån	2.144.000,00	0	2.144.000,00	DKK	2,89			0				

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 sløffet

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

Tillæg til oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ideelle anparter

Idet nærværende bolig er en ideel anpart i en tofamilie-ejendom, bemærkes, at ejendomsværdi og grundværdi i denne salgsopstilling er anført som de fulde værdier for hele ejendommen. Grundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld er anført for den aktuelle anpart, som angivet i sælgers forskudsopgørelse, og som fastsat af Vurderingsstyrelsen.

Ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er anført for den aktuelle anpart, som disse ejendomsskatter er angivet i sælgers forskudsopgørelse, og dermed som den aktuelle, foreløbige ejendomsbeskatning af anpartshaver, dog uden sælgers evt. skatterabat eller andre individuelle nedslag.