

# 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: Vestbanevej 11, 4. tv., 2500 Valby  
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 08-X0001729  
Ejerudgift/md.: kr. 3.494

Dato: 15.5.2025



## Beskrivelse:

### Velgjort 2V'er i Valby

Hvis du leder efter en bolig i storbyen, så tag med os til det centrale Valby, hvor denne indbydende lejlighed nu kan blive din. Der er tale om en indflytningsklar bolig på fjerde sal med udsigt til Jesuskirken og gåafstand til alle byens tilbud. Lejligheden er lys, højloftet og veldisponeret, således at både par og bofæller kan finde sig til rette. Der er nemlig to omtrent lige store værelser foruden et stilrent køkken og et moderne badeværelse, og på den sydvendte altan nyder du sommerens solstråler.

Når du træder ind i entréen, mødes du af en varm atmosfære, der fører dig videre til et funktionelt køkken. Køkkenet er ideelt til både intime middage og kreative kulinariske udfoldelser, og så er det ikke mindst moderne. Et tilsvarende stilrent design præger badeværelset, som er rummeligt og med bruseniche.

Stuen er lejlighedens hjerte, et lyst og smukt rum, der indbyder til afslapning og fællesskab. Her stresser du af med en bog eller forkæler vennerne med en god middag. Det øvrige værelse tilbyder en fredfyldt oase for nattesøvnen eller et inspirerende hjemmekontor, hvor tanker kan flyde frit. Imidlertid er lejligheden også oplagt til deling.

På altanen kan du nyde morgenkaffen, mens byen vågner. Ligeledes er altanen et skønt sted at sidde i aftentimerne med et glas vin og betragte solen gå ned over hustagene.

Beliggenheden er intet mindre end perfekt for bymennesket. Med Søndermarken og Carlsberg Byen lige i nærheden er der rig mulighed for at gå på opdagelse i grønne områder og kulturelle oplevelser. Den korte gåafstand til Valby Station gør det nemt at komme rundt i hele København, og Spinderiets mange butikker og caféer tilbyder alt, hvad dit hjerte begærer.

## 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: Vestbanevej 11, 4. tv., 2500 Valby  
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 08-X0001729  
Ejerudgift/md.: kr. 3.494

Dato: 15.5.2025





Adresse: Vestbanevej 11, 4. tv., 2500 Valby  
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 08-X0001729  
Ejerudgift/md.: kr. 3.494

Dato: 15.5.2025



Adresse: Vestbanevej 11, 4. tv., 2500 Valby  
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 08-X0001729  
Ejerudgift/md.: kr. 3.494

Dato: 15.5.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 1871 Valby, København  
BFE-nr.: 167562  
Ejerl.nr. 19  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1935

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 3.177.000,00  
Grundværdi: 2.074.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.541.600,00  
Grundlag for grundskyld: 1.659.200,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### Tilbehør:

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

type: køleskab mærke: Blomberg  
type: kogeplade mærke: SMEG bemærkninger: gas  
type: ovn mærke: Electrolux  
type: opvaskemaskine mærke: Siemens  
type: emhætte mærke: ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Tinglyst areal: 55 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 55 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 64 m<sup>2</sup>

#### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles efter:  
Tinglyst fordelingstal: 22605/1000000  
Adm. fordelingstal: 2,26/100,05  
Sikkerhed til e/f: 51.608,00  
I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed: 783,00  
I form af: Ejerpantebrev

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

13.6.1933 Dok om udlæg af areal til gade  
13.1.1934 Dok om vedligeholdelse og udleje af forhavearealer  
31.10.1934 Dok om arealer  
10.1.1935 Dok om hovedkloakanlæg, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt 1\_J-I\_142

#### **Fortsættes på side 5**

#### **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

#### **Lokalplaner**

- Bjerregårdsvej

#### **Spildevandsplaner**

- Kloakopland - 326

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### **Grundejerforening: Nej**



Adresse: Vestbanevej 11, 4. tv., 2500 Valby  
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 08-X0001729  
Ejerudgift/md.: kr. 3.494

Dato: 15.5.2025

#### 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 varmekonsum:

Udgift kr.: 6.800,00 Forbrug: aconto

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

Der indbetales kr. 1.700 pr. kvartal i aconto varme jf. oplysninger fra sælger.

#### 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: D

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Tilladt. Bestyrelsen skal orienteres om udlejning samt have kontaktoplysninger på lejerens jf. administrator.

Husdyr: Det er ikke tilladt at holde hund eller andre husdyr, dog er det tilladt at holde kat. Bestyrelsen kan i ganske særlige tilfælde dispensere herfor 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. 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.

#### **Energimærke**

Gyldighedsperioden i foreningens energimærke er angivet til 08.10.2015-08.10.2022. 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.

#### **For yderligere information henvises til side 5.**

Adresse: Vestbanevej 11, 4. tv., 2500 Valby  
 Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 08-X0001729  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.494

Dato: 15.5.2025

| Ejerudgift 1. år:             | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                                    |
|-------------------------------|---------------|----------------------------------------------------------|
| Ejendomsværdiskat             | kr. 12.962,16 | Kontantpris/udbetaling                                   |
| Grundskyld 2025               | kr. 8.461,92  | Gebyr til administrator for notering af ejerskifte       |
| Rottebekæmpelse               | kr. 101,27    | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde                  |
| Fællesudgifter                | kr. 14.958,48 | Debitorskifte til administrator inkl. tinglysningsafgift |
| Lån 4 renovering/forbedring   | kr. 2.502,44  | Forhøjelse af sikkerhed til ejerforening mv.             |
| Lån 1 renovering/forbedring   | kr. 2.147,16  | I alt                                                    |
| Administration fælleslån      | kr. 200,00    |                                                          |
| Arbejdesweekend/fællesarbejde | kr. 600,00    |                                                          |
| Ejerudgift i alt 1. år:       | kr. 41.933,43 |                                                          |

#### 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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 21.252 md./ 255.024 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 17.297 md./ 207.565 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: Vestbanevej 11, 4. tv., 2500 Valby  
Kontantpris: kr. 3.850.000Sagsnr.: 08-X0001729  
Ejerudgift/md.: kr. 3.494

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:**

Der er pt. tre fælleslån i ejerforeningen til hhv. faldstammerenovering, tagrenovering og trappeopgang. Nærværende lejlighed deltager i fælleslånene til faldstammerenovering og trappeopgang. Restgælden for faldstammerenovering for nærværende lejlighed udgør kr. 14,188,76. Restgælden for trappeopgang for nærværende lejlighed udgør kr. 9.253,61. Der er pro rata hæftelse for fælleslånene.

**Servitutter - Fortsat fra side 3.**

10.11.1947 Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet.  
5.8.1993 Vedtægter for ejerforening, Vestbanevej 9-17 1\_J-I\_142  
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, Akt F 13I  
27.4.2017 Opklassificering til offentlig vej

**Brugsret og fællesfaciliteter**

**Brugsret:** loftrum jf. oplysninger fra sælger.

**Fællesfaciliteter:** fælles vaskeri mod betaling jf. administratorbesvarelsen.

**Stigning i fællesudgifterne**

Køber er gjort særligt opmærksom på, at fællesudgifterne stiger årligt pr. 01. januar med den procentvise stigning i det forudgående års nettoprisindeks jf. generalforsamlingsreferatet af d. 15.05.2013.

**Antenne**

Nærværende ejerlejlighed er tilmeldt antenne. Udgiften hertil udgør pt. kr. 375 pr. md. Da der ikke er pligt til at være tilsluttet, er udgiften hertil IKKE indeholdt i oplyste ejerudgift.

**Arbejdsforpligtigelser**

Der afholdes arbejdsweekend i foråret, hvor opgang 15 og 17 har pligt til at deltage. Ligeledes holdes arbejdsdag i efteråret, hvor opgang 9 og 11 har pligt til at deltage. Der opkræves kr. 150 pr. kvartal til pligtarbejdet. Dette beløb tilbagebetales en gang om året, hvis man har deltaget ved arbejdsdagen.