

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: Molbechsvej 7, 3. th., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 08-X0001727
Ejerudgift/md.: kr. 4.004

Dato: 13.5.2025



Beskrivelse:

Flot lejlighed med sublim placering midt i Valby

Hvis du elsker at snuppe en kop kaffe med på vejen til nem, offentlig transport, hvis du nyder en stund på en café og sætter pris på at kunne besøge nichebutikker lige rundt om hjørnet, ja, så er der fantastisk nyt til dig. Det er nemlig intet mindre end en konge beliggenhed midt i Valby, der bliver din, når du overtager denne lejlighed, som tilmed er lys og nydelig. Entréen fordeler alle rum, hvilket samtidig gør indretningen af boligen fleksibel.

Da entréen fordeler alle rum, kan lejligheden let deles, hvor de to værelser bliver gode soverum, men bor du alene eller med en partner, kan du også skabe en hyggelig stue og et dejligt soveværelse. Det ene værelse har en stor, lysgivende karnap med høje paneler, mens det andet værelse byder på udgangen til altanen.

Kæl bare for madlavningen i køkkenet, for det inviterer med sin stilrene, nordiske minimalisme til, at du bruger god tid herude. Der er fine faciliteter til kokkerne, og der er også plads til, at du kan invitere en ven til at give en hånd med. Til slut har lejligheden et klassisk badeværelse.

Du får fint plads til et cafésæt på altanen, så der er udsigt til sommersalater under åben himmel og en rolig stund med kaffen og et stykke kage. Du kan kigge ud over fællesarealer, der giver dig lidt mere plads, når du har venner på besøg.

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.

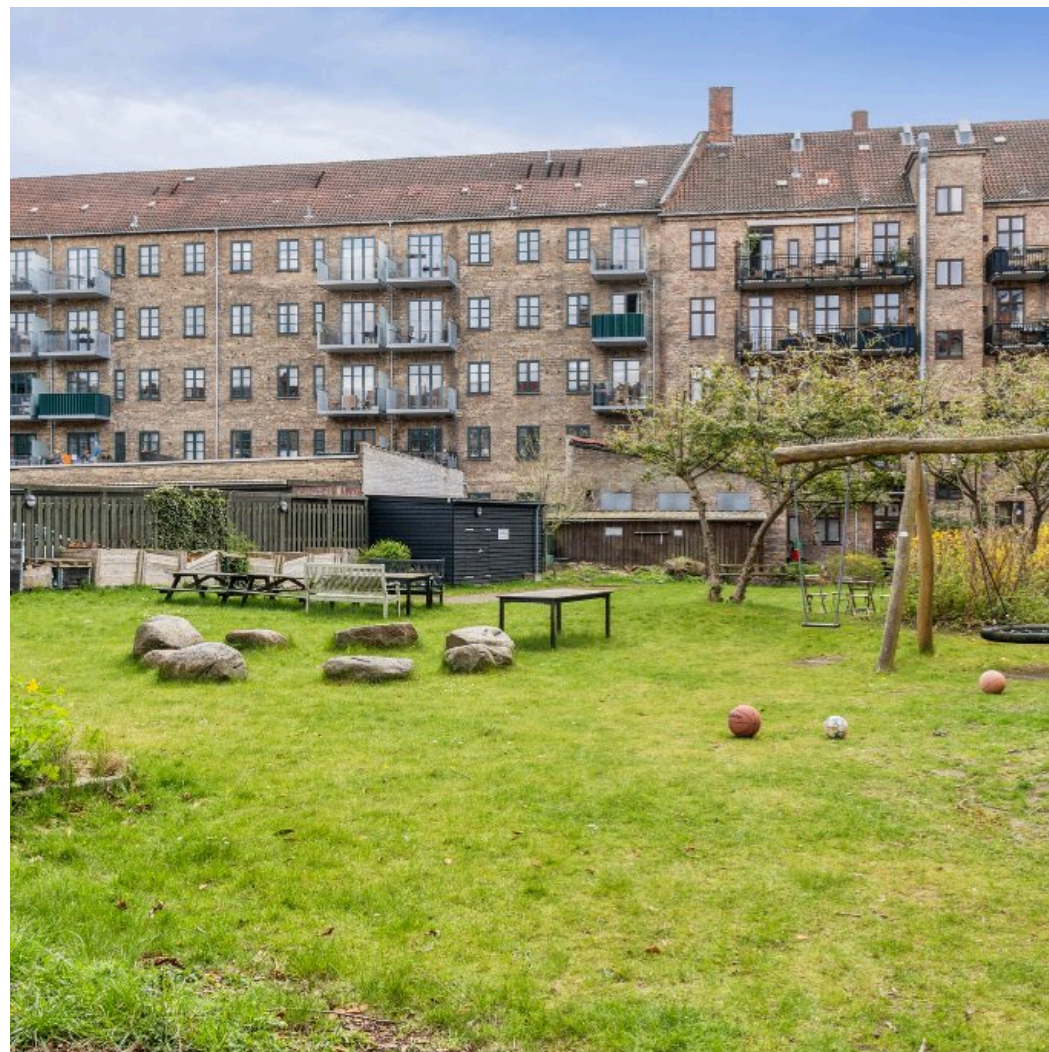
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Benjamin Halse Skov

Adresse: Molbechsvej 7, 3. th., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 08-X0001727
Ejerudgift/md.: kr. 4.004

Dato: 13.5.2025



Adresse: Molbechsvej 7, 3. th., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 08-X0001727
Ejerudgift/md.: kr. 4.004

Dato: 13.5.2025



Adresse: Molbechsvej 7, 3. th., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 08-X0001727
Ejerudgift/md.: kr. 4.004

Dato: 13.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 1223 Valby, København
BFE-nr.: 169792
Ejerl.nr. 8
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1914

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.578.000,00
Grundværdi: 1.650.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.062.400,00
Grundlag for grundskyld: 1.320.000,00

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

Tilbehør:

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

type: køleskab mærke: IKEA
type: opvaskemaskine mærke: IKEA
type: vaskemaskine mærke: Siemens
type: emhætte mærke: ukendt
type: kogeplade mærke: ukendt
type: ovn mærke: ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal:	51 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	51 m ²
BBR-boligareal:	57 m ²
Øvrige arealer:	5 m ²
-heraf areal af åben altan/tagterrasse	5 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Administrativt fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 48/1000
Adm. fordelingstal: 48,00/1.000
Sikkerhed til e/f: 41.000,00
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

5.9.1900 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, samt årlig vejafgift, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
16.3.1914 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv 1_E-I_262
6.7.1914 Dok om fælles brandmur/gavl mv 1_E-I_261
6.7.1914 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
21.9.1914 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
2.11.1914 Dok om terrænhøjde mv
24.9.1917 Dok om spildevandet

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 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 - 325
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Molbechsvej 7, 3. th., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 08-X0001727
Ejerudgift/md.: kr. 4.004

Dato: 13.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstændernes Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: lejligheden er omfattet af ejerforeningens bygningsforsikring.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.355,81

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der indbetales kr. 1.350 i aconto varm pr. kvartal 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: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Udlejning mp kun ske med bestyrelsens skriftlig samtykke og må kun ske, førend ejeren har forvist lejekontrakt for bestyrelsen til godkendelse jf. vedtægternes §9.

Husdyr: Husdyr må kun holdes i lejlighederne med bestyrelsens skriftlige samtykke. Et sådant kan tilbagekaldes, såfremt lejlighedsejeren ikke overholder de af bestyrelsen derom givne ordensforskrifter jf. vedtægternes §9.

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 en byggesag. Byggesagen omhandler ansøgning om etablering af 9 nye altaner.

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.

Sikkerhed til ejerforeningen

... Fortsættes på side 5

Adresse: Molbechsvej 7, 3. th., 2500 Valby
 Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 08-X0001727
 Ejerudgift/md.: kr. 4.004

Dato: 13.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 10.518,24	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 6.732,00	Gebyr til administrator for notering af ejerskifte
Rottebekæmpelse	kr. 96,12	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Fællesudgifter	kr. 23.760,00	I alt
Fælleslån adm. gebyr	kr. 450,00	
Fælleslån vinduer	kr. 5.303,76	
Internet aconto	kr. 1.188,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 48.048,12	

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 19.324 md./ 231.891 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 15.727 md./ 188.725 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: 13.5.2025. 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: Molbechsvej 7, 3. th., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 3.500.000Sagsnr.: 08-X0001727
Ejerudgift/md.: kr. 4.004

Dato: 13.5.2025

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. to fælleslån i ejerforeningen til hhv. strømpeforingsprojekt og vinduesprojekt. Nærværende lejlighed deltager i fælleslånet til vinduesprojektet. Restgælden udgør kr. 49.515,54 pr. d. 31.12.2024. Der er pro rata hæftelse for fælleslånet.

Servitutter - Fortsat fra side 3.

31.3.1924 Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
10.11.1947 Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet.
30.1.1975 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv Forprioritet 1_E-I_398
30.1.1975 Dok om anlæg af ubebyggede arealer Forprioritet 1_E-I_262
23.1.1995 Dok om fjernvarme mv
12.10.2004 Vedtægter for Ejerforeningen Molbechsvej 7-9 Tillige lyst pantstiftende

Brugsret og fællesfaciliteter**Brugsret:** loftrum jf. oplysninger fra sælger.**Fællesfaciliteter:** afventer administratorbesvarelsen.**Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.**

Ejerforeningens vedtægter er tinglyst pantstiftende, indeksregulerede, til sikkerhed for ethvert krav som foreningen måtte få mod et medlem. Vedtægterne er på nærværende lejlighed tinglyst pantstiftende for kr. 41.000. Jf. mail fra administrator af den 24.04.2025 oplyses det, at sikkerheden er indeksreguleret til kr. 60.768,76 pr. marts 2025.