

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: Kløverbladsgade 46, st., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 7.750.000

Sagsnr.: 08-X0001204
Ejerudgift/md.: kr. 5.668

Dato: 23.5.2025



Beskrivelse:

Lejlighed med privat have og terrasse.

Her er stor stue, køkken-alrum, 3 soveværelser og badeværelse.

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: Kløverbladsgade 46, st., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 7.750.000

Sagsnr.: 08-X0001204
Ejerudgift/md.: kr. 5.668

Dato: 23.5.2025



Adresse: Kløverbladsgade 46, st., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 7.750.000

Sagsnr.: 08-X0001204
Ejerudgift/md.: kr. 5.668

Dato: 23.5.2025



Adresse: Kløverbladsgade 46, st., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 7.750.000

Sagsnr.: 08-X0001204
Ejerudgift/md.: kr. 5.668

Dato: 23.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Københavns Kommune
Matr.nr.: 293 Valby, København
BFE-nr.: 168763
Ejerl.nr. 1
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1904

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.375.000,00
Grundværdi: 3.496.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.300.000,00
Grundlag for grundskyld: 2.796.800,00

* 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: Emhætte mærke: Aida
type: Ovn mærke: Siemens
type: Kogeplade mærke: Siemens bemærkninger: Induktion
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Mikrobølgeovn mærke: Kenwood
type: Vinkøleskab mærke: mQuvée bemærkninger: Indbygget

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 98 m²
Heraf tinglyst boligareal: 89 m²
BBR-boligareal: 103 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Administrativt fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 40/100
Adm. fordelingstal: 1/3
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:

26.9.1904 Dok om fælles brandmur/gavl mv
26.9.1904 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
9.4.1923 Dok om vejafgift, Om resp se akt - 1_K-I_686
10.11.1947 Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet.
26.7.1950 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_I-I_389

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

- Ottiliavej Syd

Spildevandsplaner

- Kloakopland - 322

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Kløverbladsgade 46, st., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 7.750.000

Sagsnr.: 08-X0001204
Ejerudgift/md.: kr. 5.668

Dato: 23.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Topdanmark
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.: 8.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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

Den oplyste varmeudgift er anslået idet sælgers seneste årsopgørelse afventes.

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 jf. administratorbesvarelsen.

Husdyr: Tilladt med forudgående skriftlig godkendelse fra bestyrelsen jf. vedtægterne.

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.

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.

Byggeskadeforsikring

På ejendommens BBR-meddelelse er der registreret en byggeskadeforsikring. En byggeskadeforsikrings dækningsområde er byggeskader, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen. Forsikringen løber som udgangspunkt i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet og følger bygningen, uanset at denne skifter ejer i forsikringens løbetid.

For yderligere information henvises til side 5.

Adresse: Kløverbladsgade 46, st., 2500 Valby
 Kontantpris: kr. 7.750.000

Sagsnr.: 08-X0001204
 Ejerudgift/md.: kr. 5.668

Dato: 23.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 21.930,00	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 14.263,68	Gebyr til administrator for notering af ejerskifte, anslået
Fællesudgifter	kr. 31.692,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 129,93	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 68.015,61	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: 390.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 42.618 md./ 511.411 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 34.691 md./ 416.292 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: 23.5.2025. 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: Kløverbladsgade 46, st., 2500 Valby
 Kontantpris: kr. 7.750.000

 Sagsnr.: 08-X0001204
 Ejerudgift/md.: kr. 5.668

Dato: 23.5.2025

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	Obl.lån	2.211.130,03	2.211.130,03	2.198.305,48	DKK	4,00	144.109,10	26,25	7.35	0		Nej	

Servitutter - Fortsat fra side 3.

14.3.1951 Dok om grundejerforening mv, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende.

23.1.1995 Dok om fjernvarme mv

26.6.2017 Vedtægter: Vedtægter

Brugsret og fællesfaciliteter
Brugsret: kælderrum jf. oplysninger fra sælger.

Fællesfaciliteter: fælles vaskerum og tørrerum jf. administratorbesvarelsen.

Vedr. sikkerhed jf. tingbogen

Køber er gjort særligt opmærksom på, at der er følgende sikkerhed jf. tingbogen som skal respekteres:

- Kr. 300 i form af byrde lyst pantstiftende.

Lille ejerforening

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