



REAL

Sæbyholmsvej 53, 2500 Valby

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	200
Kontantpris	14.245.000	Værelser	7
Ejerudgift	6.492	Grund m2	849
Byggear	1925	Energimærke	D

Sagsnr. **1440221**

RealMæglerne Hanne Løye

Falkoner Alle 18, st. / 2000 Frederiksberg / Tlf. 38346500 / www.realmaeglerne.dk/hanneloye

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: Sæbyholmsvej 53, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 14.245.000

Sagsnr.: 1440221
Ejerudgift/md.: kr. 6.492

Dato: 21.05.2025

Beskrivelse:

**LIEBHAVERI, VALBY – PÅ GRÆNSEN TIL FREDERIKSBERG, SMUK KLASSISK HERSKABELIG VILLAGEDIGEN OG VELHOLDT – 300 ETAGEMETER INKL. 100 KVM HØJLOFTET KÆLDER SAMT CHARMERENDE ANNEKS / LYSTHUS I BAGHAVEN.
STOR, SYDVESTVENDT HAVE PÅ 849 KVM MED MASSER AF CHARME.**

På attraktiv adresse på stille sidevej til Peter Bangs Vej, udbydes denne atmosfærefyldte villa. Ejendommen er opført i 1925 og er løbende istandsat af sælger med respekt for ejendommens originale detaljer.

Beliggenheden er tæt på både Frederiksberg og Vanløse og er ideel for børnefamilien. Der er kort gåafstand til Damhussøen og nem cykelafstand til det indre Frederiksberg med alt, hvad det indebærer af hyggelige restauranter, caféer, specialbutikker m.m.

Den lyse og solrige ejendom henvender sig til køberen, der sætter pris på masser af plads og en have, der byder på noget ud over det sædvanlige. Det hyggelige lysthus i baghaven er en særlig perle.

Stueplan byder på en rummelig entré med trappe til første sal, et åbent køkken med nyere, moderne biopejs med fjernbetjening, gæstebadeværelse, en pragtfuld spisestue med udgang til haven samt to opholdsstuer en suite. På første sal findes fire store soveværelser, separat toilet og et stort badeværelse. Derudover er der en veldisponeret, højloftet kælder med fem disponible rum, som rummer mange anvendelsesmuligheder.

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: Hanne Løye Ejendomsmægler MDE



Adresse: Sæbyholmsvej 53, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 14.245.000

Sagsnr.: 1440221
Ejerudgift/md.: kr. 6.492

Dato: 21.05.2025

Ejendommen fremstår i flot stand og har bl.a. nyere naturskifertag. Der er installeret to grundvandspumper, hvilket sikrer, at kælderen fremstår tør og anvendelig.

Beliggenheden giver nem adgang til både hverdagens gøremål og smuk natur. I kan gå til Damhussøen med stier til hyggelige spadsereture i det fri. Frederiksberg og Indre By nås let på cykel, hvilket gør det nemt at mødes med venner og familie, besøge spisesteder, shoppe eller opleve kulturelle tilbud. Derudover er der S-tog, dagligvarebutikker, daginstitutioner, Ålholm Skole og Johannesskolen inden for kort gåafstand.

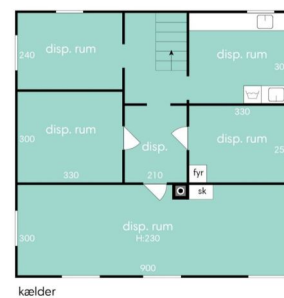
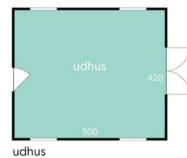
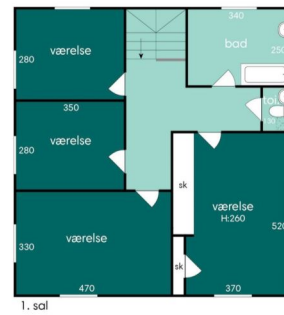
Foran huset er der en indkørsel med perlesten, som fungerer som indkørsel/parkeringsareal. Herudover er der en garage, som er velegnet til cykler, barnevogne m.m. Baghaven er et kapitel for sig og fremstår som en hyggelig oase i sommerhalvåret. Den er anlagt med smuk, ældre beplantning, fliseterrasser og det store annekс / lysthus med mange spændende anvendelsesmuligheder. Haven har en god størrelse og giver masser af frirum til både børn og voksne.

Velkommen til Sæbyholmsvej 53.

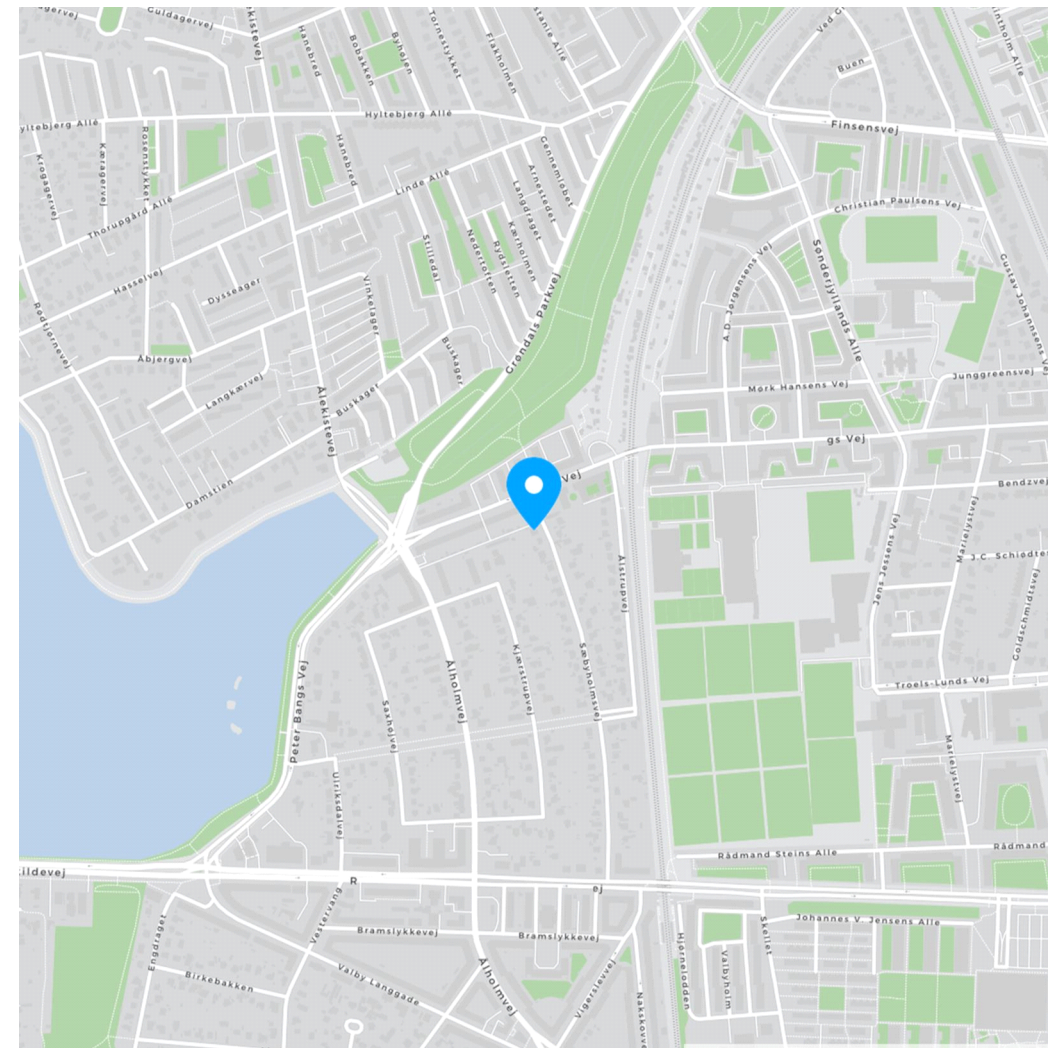
Adresse: Sæbyholmsvej 53, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 14.245.000

Sagsnr.: 1440221
Ejerudgift/md.: kr. 6.492

Dato: 21.05.2025



vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Sæbyholmsvej 53, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 14.245.000

Sagsnr.: 1440221
Ejerudgift/md.: kr. 6.492

Dato: 21.05.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 1577 Vigerslev, København
BFE-nr.: 6028764
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1925

Arealer*

Grundareal udgør: 849 m²
- heraf vej 73 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 100 m²
Kælderareal: 100 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 200 m²
Andre bygninger: 25 m²
- heraf Garage 15 m²
- heraf Udhus 10 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 10.772.000 kr.
Grundværdi: 5.456.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 8.617.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 4.364.800 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur Ikea (bygas) - Ovn Miele - Emhætte Miele - Mikroovn Vasco - Køle/fryseskab Siemens(køkken) - Køleskab og fryser i
kælderen Siemens - Opvaskemaskine Siemens - Vaskemaskine Miele (Ny) jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 17.03.1919 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 29.11.1920 - Dok om grundejerforening mv, vej mv, indeholder
økonomiske forpligtelser
Nr. 3 lyst d. 29.11.1920 - Fjernelsesdeklaration
Nr. 4 lyst d. 22.09.1924 - Dok om carport/garage mv
Nr. 5 lyst d. 23.01.1995 - illægstekst Dok om fjernvarme mv

Kommuneplan:

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Kommuneplanramme:

Plan - R24.B.5.47 - B1
Plan - R24.B.5.46 - B2*

Kommuneplanstrategi:

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Spildevandsplan:

Kloakopland - 347

Grundejerforening: Ja

Navn: GF Søholm Jens Dolin

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Sæbyholmsvej 53, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 14.245.000

Sagsnr.: 1440221
Ejerudgift/md.: kr. 6.492

Dato: 21.05.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TJM Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 11.719 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023-2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: .
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Det bemærkes, at sælgers årsforbrug pt. ikke kan oplyses, hvorfor de stipulerede beløb er anslåede.

Køber gøres opmærksom på, at energiforbrug er individuelt, og at evt. differencer mellem det i salgsopstillingen oplyste og købers forbrug, er sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

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.

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 3 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb.

Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.

Olietank

Der gøres opmærksom på at der er en afblændet olietank på ejendommen.

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.

Adresse: Sæbyholmsvej 53, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 14.245.000

Sagsnr.: 1440221
Ejerudgift/md.: kr. 6.492

Dato: 21.05.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	43.950	Kontantpris/udbetaling	kr.	14.245.000
Grundskyld	kr.	22.260	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.657
Husforsikring	kr.	4.435	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	87.350
Renovation	kr.	3.590	Omkostninger til berigtigelse	kr.	10.000
Rottebekæmpelse 2025	kr.	164	Omk. til garantistillelse af enhver art i pengeinst., anslået	kr.	3.000
Grundejerforeningen anslået	kr.	3.500	Omkostninger til kurssikring	kr.	1.000
			Ejerskifte gebyr til grundejerforeningen anslået	kr.	1.000
			I alt	kr.	14.359.007
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv.		
Ejerudgift i alt 1 år		77.899			

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: 715.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 78.240 md./ 938.879 år Netto **ekskl.** ejerudgift 63.987 md./ 767.847 år v/24,00%
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: 21.05.2025
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: 1/8 - 1/2

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: Sæbyholmsvej 53, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 14.245.000

Sagsnr.: 1440221
Ejerudgift/md.: kr. 6.492

Dato: 21.05.2025

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.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Hanne Løye

Din ægte, tillidsfulde og lokale ejendomsmægler! Hos RealMæglerne Frederiksberg, med Hanne Løye i spidsen som indehaver, mener vi, at det er vigtigt at skabe ro og tryghed for både sælger og køber. Der er mange følelser i spil i en bolighandel, og vi forstår, at det er en stor beslutning i folks liv. Det kræver derfor forståelse, og naturligvis en god energi, hårdt arbejde og ikke mindst tilgængelighed i de fleste af døgnets timer. For os er det vigtigt, at processen og dialogen er ærlig, gennemsigtig og reel.

Hanne Løye, Ansvarlig indehaver, ejendomsmægler MDE
Tlf. 2546 2008 Mail: hl@mailreal.dk