

REAL



Skelmosevej 10, 2. 2, 2500 Valby

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	83
Kontant	5.395.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.698	Altan	Ja
Byggeår	1961	Energimærke	B

Sagsnr. **13400010**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV / Tlf. +45 31484849 / www.realmaeglerne.dk/134

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Skelmosevej 10, 2. 2, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 13400010
Ejerudgift/md.: kr. 3.698

Dato: 12.04.2026



Stor 2-værelses med altan, tagterasse og elevator i Pigekvarteret

Skelmosevej 10, 2. 2 ligger attraktivt placeret i Gl. Valby tæt ved det eftertragtede Pigekvarter, hvor kvarterets særlige blanding af klassiske villaveje, etableret bymiljø og grønne omgivelser skaber en stemning, man sjældent finder andre steder i byen.

Fra lejlighedens indgang træder man ind i entréen som er gemt lidt væk, hvorefter man træder ind til lejlighedens midte. Lejligheden udfolder sig i et stort stue/alrum med lys, luft og masser af sollys. Her kan man om morgenen nyde morgenkaffen og om aftenen have gæster til et overdådigt måltid. I forlængelsen til stuen har man lejlighedens højdepunkt, som er altanen; Den er rummelig, indtager en masse sollys og så er der et fantastisk kig henover Valby.

Lejligheden byder også på et rummelig og lækkert værelse med klædeskab, samt opbevaring og god udsigt ligeså vel som fra altanen. For at færdiggøre lejligheden må man ikke glemme toilettet; Her er der både plads til separat bruchenicke og vaskesøjle og stilfuldt design som virkelig giver det noget ekstra klasse.

Rundturen på lejligheden er ikke helt færdig, da man udover den unikke lejlighed, også får mulighed for at spenderer en masse sommeraftener på den kuriøse store tagterasse, som udover plads tilbyder et fantastisk kig henover København.

I det gamle Valby finder man bydelen som stadig har noget af den særlige blanding af klassisk københavnerkvarter, lokalhistorie og hverdagsliv. Det er et område med mere identitet end "bare" gode forbindelser. Her mærker man tydeligt Valbys egen karakter, hvor de ældre gader, de etablerede ejendomme og den særlige filmhistorie omkring bydelen er med til at give kvarteret sin stemning. Valby bliver ofte beskrevet som en rolig landsby-lomme midt i København, og netop den følelse passer godt på området omkring Skelmosevej.

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: Renny Clemmensen

Adresse: Skelmosevej 10, 2. 2, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 13400010
Ejerudgift/md.: kr. 3.698

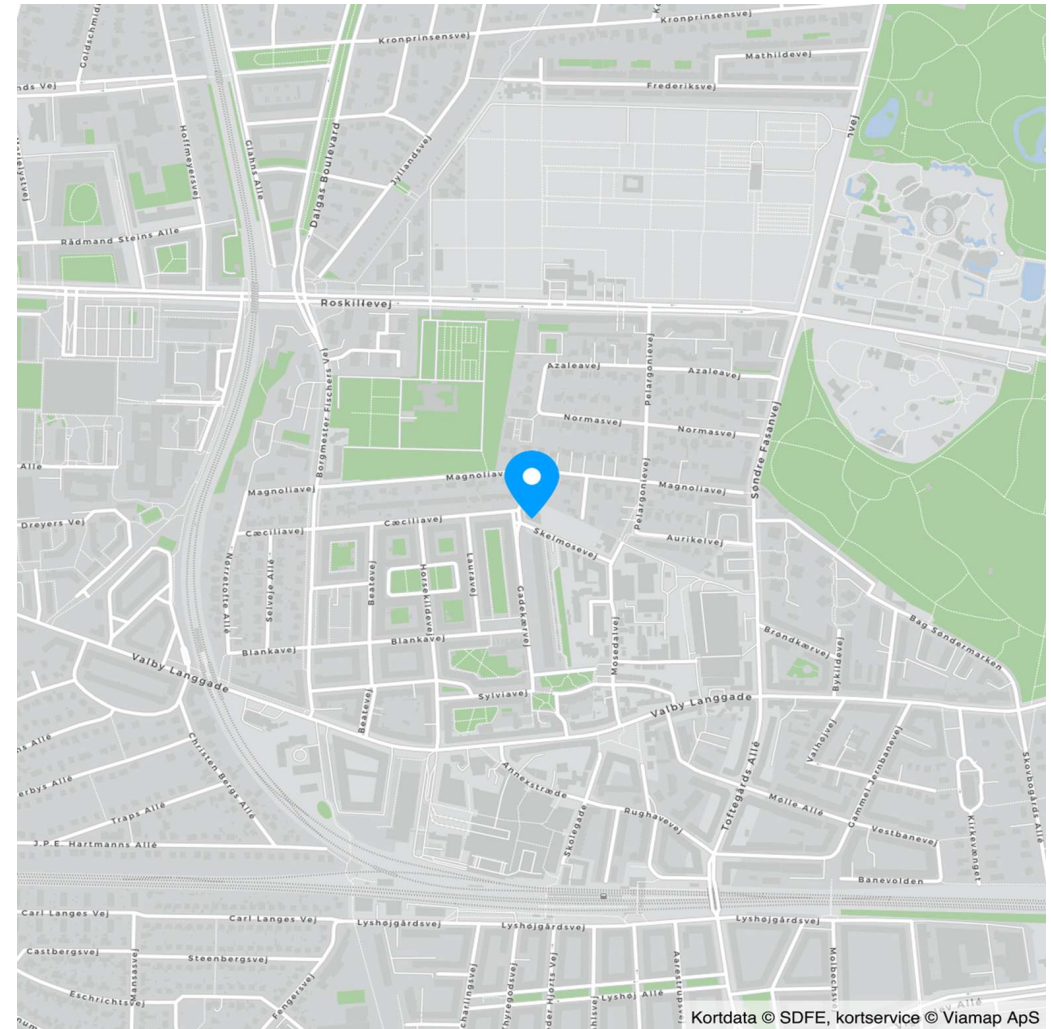
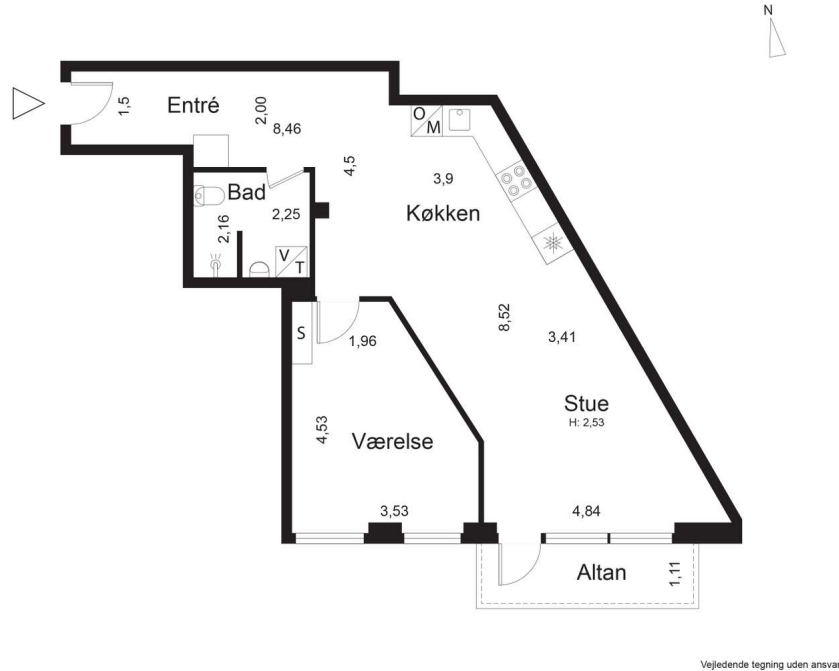
Dato: 12.04.2026



Adresse: Skelmosevej 10, 2. 2, 2500 Valby
 Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 13400010
 Ejerudgift/md.: kr. 3.698

Dato: 12.04.2026



Adresse: Skelmosevej 10, 2. 2, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 13400010
Ejerudgift/md.: kr. 3.698

Dato: 12.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed
Kommune:	København
Matr.nr.:	1560 Valby, København
BFE-nr.:	100283222
Ejerl. Nr.:	10
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1961

Arealer**

Tinglyst areal:	75 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	m ²
Heraf andre arealer	75 m ²
BBR-boligareal:	83 m ²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.726.000
Grundværdi:	2.711.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.980.800
Grundlag for grundskyld:	2.168.800

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab, Emhætte, Ovn, Kogeplade, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Skelmosevej 10, 2. 2, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 13400010
Ejerudgift/md.: kr. 3.698

Dato: 12.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Lejligheden er omfattet af ejerforenings bygningsforsikring.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 salgsoptillingens 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: Energimærke B



Adresse: Skelmosevej 10, 2. 2, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 13400010
Ejerudgift/md.: kr. 3.698

Dato: 12.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.202	Kontantpris	kr.	5.395.000
Grundskyld	kr.	11.061	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.250
Rottebekæmpelse 2026	kr.	115	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	2.500
Fællesudgifter, anslået	kr.	18.000	I alt	kr.	5.431.750

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv. købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 44.378

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: 270.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.481 md. / 353.768 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.115 md. / 289.382 år v/24,19 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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.

Adresse: Skelmosevej 10, 2. 2, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 13400010
Ejerudgift/md.: kr. 3.698

Dato: 12.04.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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 ejerlejlighedsskema.

Ejerforening

Navn: E/F Skelmosevej 10

Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal

Admin: /

Tinglyst: 75 / 1357

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Fællesfaciliteter

Fælles have, fælles cykel parkeringskælder, fælles elevator og fælles tagterrasse

Servitutter

- Nr. 1: 25.04.1921 - Dok om vej mv, (93/317)
- Nr. 2: 07.05.1923 - Dok om kloakanlæg 1_B-I_478
- Nr. 3: 09.11.1935 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv,
- Nr. 4: 25.08.1961 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 5: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv,
- Nr. 6: 12.07.1996 - Lokalplan nr 255
- Nr. 7: 24.10.2007 - Dok om glasbygning mm
- Nr. 8: 28.11.2018 - Deklaration
- Nr. 9: 10.11.2020 - Undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring
- Nr. 10: 11.07.2024 - Denne vedtægt lyses som en fuldstændig fravigelse af normalvedtægten.

Der henvises endvidere til ejd.rapport, lokalplaner samt tingbog.

Planer

Kommuneplan R24.C.5.13 - R24.C.5.13 - C1

Lokalplan 238

Lokalplan 255 - Gadekærvej II

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening byzone

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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-/år-sopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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.

SOP frase Planer Københavns Kommune

Anlægsprojekter - <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>

Cykel- og gangbro mellem Enghave Brygge og Islands Brygge -

<https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/9fc296bd-bdb8-44b3-b797-2a8d047a819d/84a42182-cdb4-4e5a-9353-152e602191fe-bilag-1.pdf>

Kommuneplan 2024 - <https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>



Adresse: Skelmosevej 10, 2. 2, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 13400010
Ejerudgift/md.: kr. 3.698

Dato: 12.04.2026

Spildevandsplan 2018 - <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/>

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 Renny Clemmensen ApS

Hos RealMæglerne Renny Clemmensen bestræber vi os på at være et personligt firma, hvor vi tilbyder en professionel og seriøs rådgivning uanset om du skal købe eller sælge og med 14 års erfaring som ejendomsmægler er dit salg i absolut gode hænder.

Det er en stor beslutning, når man vælger ejendomsmægler. Grundlæggende handler det om tillid og hvem der kan gøre en positiv forskel i forbindelse med salget af ens bolig. For os er det vores målsætning at tilbyde branchens mest kompetente rådgivning samt den bedste løsning i forbindelse med dit salg.