



REAL

## Ingrid Marievej 66, 17. 1., 2500 Valby

Ejd. type  
Kontantpris  
Ejerudgift  
Byggear

**Ejerlejlighed**  
**16.595.000**  
**7.784**  
**2021**

Bolig m2  
Værelser

**198**  
**5**

Energimærke

**A2020**

Sagsnr. **114-2018**

---

**RealMæglerne** Vesterbro & Carlsberg Byen ApS

Istedgade 87 / 1650 København V / Tlf. 72312200 / [www.realmaeglerne.dk/vesterbro](http://www.realmaeglerne.dk/vesterbro)

## 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: Ingrid Marievej 66, 17. 1., 2500 Valby  
Kontantpris: kr. 16.595.000

Sagsnr.: 114-2018  
Ejerudgift/md.: kr. 7.784

Dato: 04.12.2025



### Beskrivelse:

Når du træder ud på den store, private tagterrasse, er det udsigten, der sætter tonen. Herfra har du panorama over hele København – fra byens tårne til Øresund og Valby Parkens grønne vidder. Glasværnet giver frit udsyn og samtidig fuld afskærmning fra indkig. Altanerne supplerer terrassen og giver mulighed for at følge solen hele dagen. Fra køkkenalrummet kan du træde direkte ud i morgensolen, mens stuen åbner mod sydvest og indfanger aftensolen.

Indenfor fortsætter fornemmelsen af plads og lys. De tre meter til loftet og de store vinduespartier giver boligen en markant rumfornemmelse, mens glasvæggen i sort stål binder opholdsmiljøerne sammen med et moderne udtryk.

Køkkenet er designet med fokus på både funktion og æstetik. Den store kogeø, de rene linjer og amerikansk køleskab med vand og is gør hverdagen både praktisk og komfortabel.

Lejligheden rummer fire soveværelser / kontor? fordelt i to afdelinger - ideelt til familie, gæster eller hjemmekontor. Begge afdelinger har eget badeværelse, udført i grå fliser og med alle nødvendige funktioner, herunder vaskesøjle. Masterafdelingen er desuden udstyret med bidet.

Som en ekstra detalje er der installeret blødgøringsanlæg i ejendommen, hvilket reducerer kalk i vandet og gør hverdagen lettere.

Ejendommen er en del af Grønttorvet – et nyt kvarter med grønne arealer, indkøb, caféer og daginstitutioner i gåafstand. Metro og S-tog ligger tæt på, så du er hurtigt i Indre By. Mulighed for at tilkøbe p-plads direkte under ejendommen.

### 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:

Adresse: Ingrid Marievej 66, 17. 1., 2500 Valby  
Kontantpris: kr. 16.595.000

Sagsnr.: 114-2018  
Ejerudgift/md.: kr. 7.784

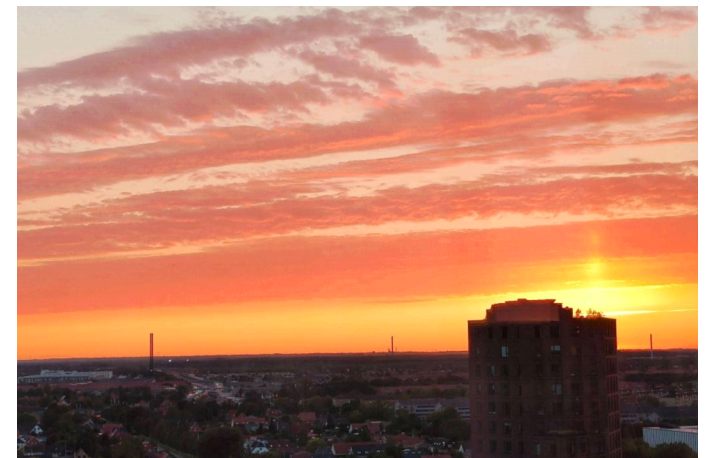
Dato: 04.12.2025



Adresse: Ingrid Marievej 66, 17. 1., 2500 Valby  
Kontantpris: kr. 16.595.000

Sagsnr.: 114-2018  
Ejerudgift/md.: kr. 7.784

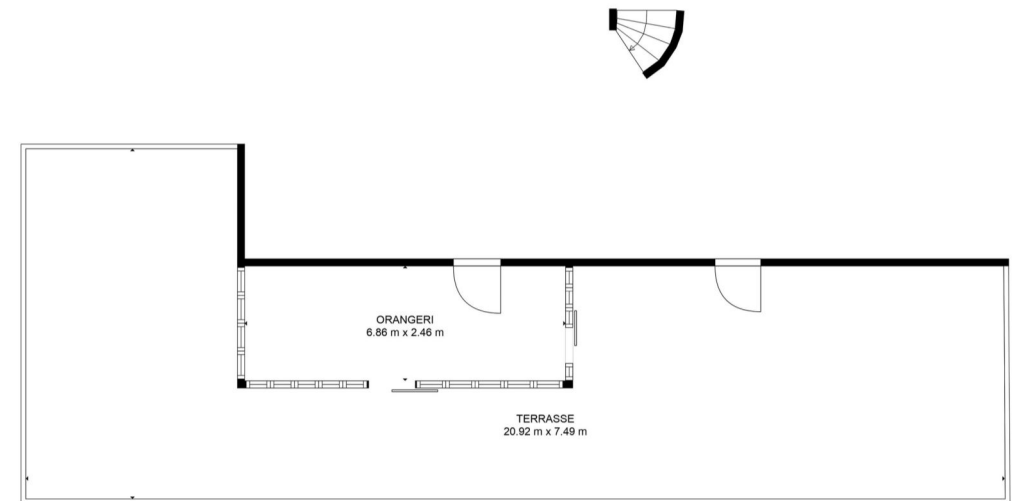
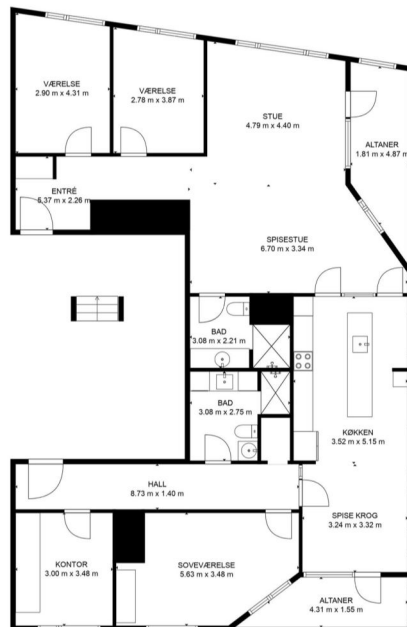
Dato: 04.12.2025



Adresse: Ingrid Marievej 66, 17. 1., 2500 Valby  
Kontantpris: kr. 16.595.000

Sagsnr.: 114-2018  
Ejerudgift/md.: kr. 7.784

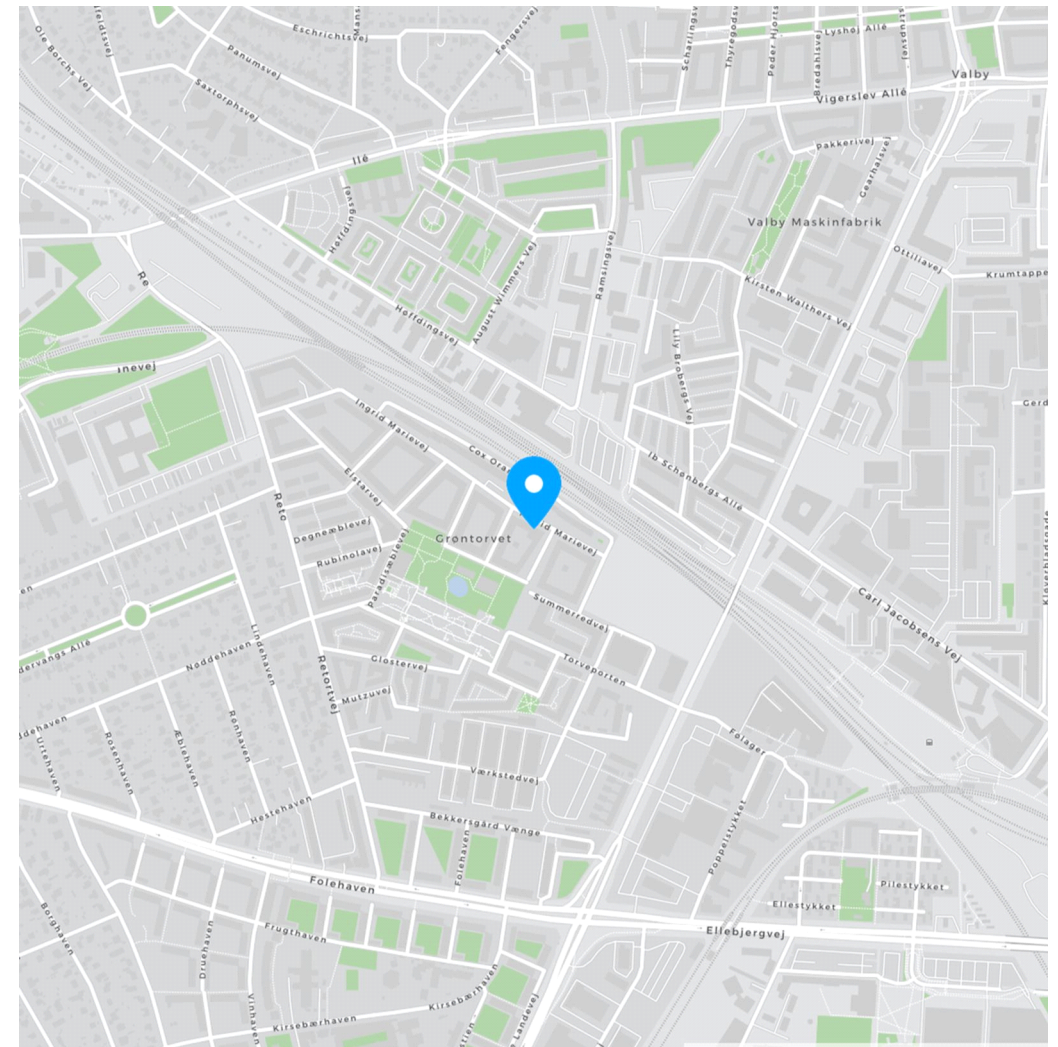
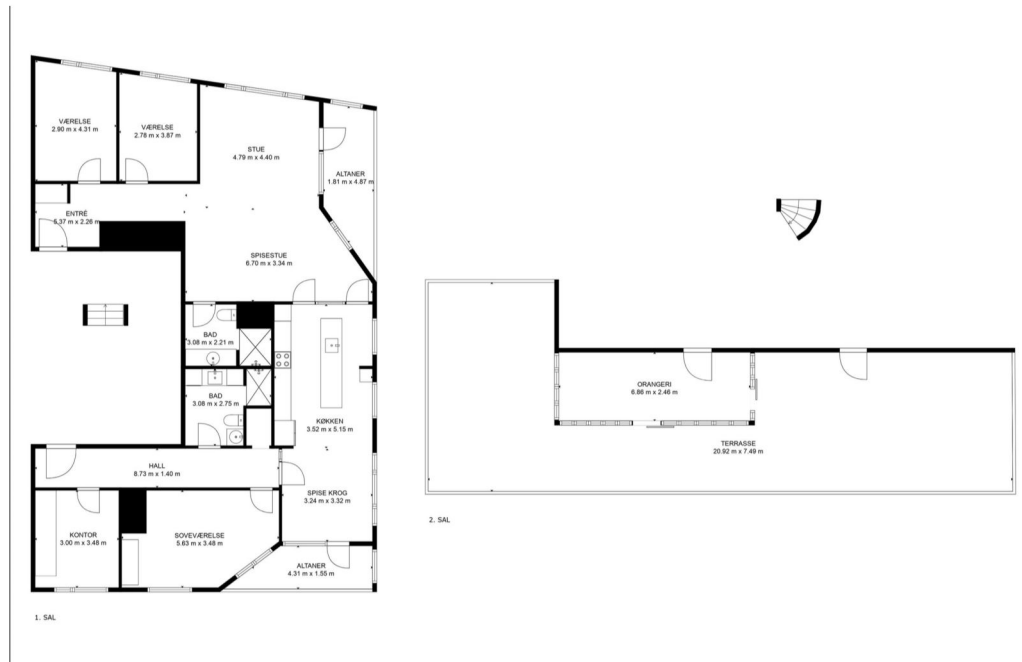
Dato: 04.12.2025



Adresse: Ingrid Marievej 66, 17. 1., 2500 Valby  
Kontantpris: kr. 16.595.000

Sagsnr.: 114-2018  
Ejerudgift/md.: kr. 7.784

Dato: 04.12.2025



Adresse: Ingrid Marievej 66, 17. 1., 2500 Valby  
Kontantpris: kr. 16.595.000

Sagsnr.: 114-2018  
Ejerudgift/md.: kr. 7.784

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Ejendomstype:       | Ejerlejlighed            |
| Må benyttes til:    | Ejerlejlighed, beboelse  |
| Kommune:            | København                |
| Matr.nr.:           | 2062 cc Valby, København |
| BFE-nr.:            | 100292583                |
| Ejl.nr.:            | 123                      |
| Zonestatus:         | Byzone                   |
| Vand:               | Offentlig                |
| Vej:                | Privat fælles            |
| Kloak:              | Offentlig                |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme/blokvarme     |
| Opført/ombygget år: | 2021                     |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 6.768.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 4.147.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 5.414.400 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 3.317.600 kr. |

**Arealer\***

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Tinglyst areal i alt: | 187 m <sup>2</sup> |
| - heraf boligareal:   | 187 m <sup>2</sup> |
| BBR-boligareal:       | 198 m <sup>2</sup> |
| Evt. øvrige arealer:  |                    |

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Planer**

- Lokalplan: Se ejendomsdatarapporten.  
- Kommuneplan: Se ejendomsdatarapporten.  
- Spildevandsplan: Se ejendomsdatarapporten. Alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom. Der kan fra kommunen blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.  
- Anlægsprojekter - <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>

**Servitutter**

Nr. 1 lyst d. 10.11.1947 lbnr. 6275-01 Dok om luftfartshindringer mv  
Nr. 2 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 942534-01 Dok om fjernvarme/anlæg mv  
Nr. 3 lyst d. 29.01.2016 lbnr. 1007052625 Dokument om transformieranlæg  
Nr. 4 lyst d. 10.08.2016 lbnr. 1007506116 Deklaration  
Nr. 5 lyst d. 31.01.2018 lbnr. 1009533513 Vedtægt VEDTÆGTER GRUNDEJERFORENINGEN GRØNTTORVET  
Nr. 6 lyst d. 28.02.2018 lbnr. 1009609945 Vedtægter Sprinklerlauget Grønttorvet  
Nr. 7 lyst d. 03.01.2020 lbnr. 1011511938 Deklaration om byggeret  
Nr. 8 lyst d. 24.08.2020 lbnr. 1012175681 Deklaration vedrørende retten til at bebygge ejendommen samt pligt til forhåndsrelaksation  
Nr. 9 lyst d. 23.11.2020 lbnr. 1012457531 VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN VERBENA HUS  
Nr. 14 lyst d. 03.03.2022 lbnr. 1013704612 Deklaration om sprinkling

Tilbehør:

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

Kogeplade Induktion - Siemens 2021  
Ovn - Siemens 2021  
Opvaskemaskine - Siemens 2021  
Mikrobølgeovn - Siemens 2021  
Amerikaner Køleskab med Vandtilslutning - Whirlpool  
Vaskemaskine - Siemens 2021  
Tørretumbler - Siemens 2021

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ingrid Marievej 66, 17. 1., 2500 Valby  
Kontantpris: kr. 16.595.000

Sagsnr.: 114-2018  
Ejerudgift/md.: kr. 7.784

Dato: 04.12.2025

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Der henvises til forsikringspolisen.

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.409 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2024/2025  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes.

**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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke A2020.

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

**Områdeklassificering**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenet.

**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: Ingrid Marievej 66, 17. 1., 2500 Valby  
Kontantpris: kr. 16.595.000

Sagsnr.: 114-2018  
Ejerudgift/md.: kr. 7.784

Dato: 04.12.2025

| Ejerudgift 1. år:     |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |            |
|-----------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 27.613 | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 16.595.000 |
| Grundskyld            | kr. | 16.920 | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 101.450    |
| Rottebækæmpelsesgebyr | kr. | 200    | Ejerskiftegebyr, anslået                                                                                                                                                                                                                                                                          | kr. | 2.500      |
| Ejerforening, anslået | kr. | 48.673 | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. | 16.698.950 |
|                       |     |        | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. |     |            |
| Ejerudgift i alt 1 år |     | 93.406 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |            |

#### 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: 830.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 87.299 md./ 1.047.586 år Netto **ekskl.** ejerudgift 72.039 md./ 864.469 år v/24,30%  
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: 04.12.2025  
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed.

**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: Ingrid Marievej 66, 17. 1., 2500 Valby  
Kontantpris: kr. 16.595.000

Sagsnr.: 114-2018  
Ejerudgift/md.: kr. 7.784

Dato: 04.12.2025

**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 besvarelse fra E/F

**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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Grundejerforening el.lign.: Ja**

Navn: G/F Grønttorvet

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 7.400 i form af Anden hæftelse - Indeksreguleres (G/F)/Anden hæftelse -

Indeksreguleres (Sprinklerlauget)

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

**Ejerforeningsforhold:**

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 187/15407

Adm. fordelingstal: Uoplyst

Sikkerhed til e/f: 35.000 kr.

I form af: Anden hæftelse - Indeksreguleres (E/F)

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

**Brugsret og fællesfaciliteter:**

Kælderrum, Privat tagterrasse

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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

### RealMæglerne Vesterbro

RealMæglerne på Vesterbro tilbyder via vores 9 butikker på Frederiksberg, Vesterbro, Østerbro, Nordhavn Amager, Tårnby, Valby & Kgs. Enghave et aktivt salgsarbejde på tværs af vores butikker. Det giver vores kunders ejendomme maksimal eksponering og optimale salgsmuligheder.

Vi sælger mere end 500 ejendomme om året til konkurrencedygtige salærer.