



REAL

Vigerslevvej 270, st. mf., 2500 Valby

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m2	64
Købspris	1.576.499	Værelser	2
Boligyldelse	5.009	Byggeår	1958
Forbrugsafh. udgift	500	Energimærke	D

Sagsnr. **151V006**

RealMæglerne Søborg og Dyssegård

v/ Andersen & Christiansen ApS / Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. 39400100 / www.realmaeglerne.dk/soeborg

Salgsopstilling - vedr. salg af andelsbolig

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: Vigerslevvej 270, st. mf., 2500 Valby
Købspris: kr. 1.576.499

Sagsnr.: 151V006
Boligyldelse/md.: kr. 5.009

Dato: 21.09.2025



Beskrivelse af andelsboligen:

Velkommen til denne unikke mulighed for at erhverve dig en andelsbolig beliggende i Valby. Denne rummelige 2-værelses lejlighed strækker sig over 64 kvadratmeter og byder på en moderne stil med alle de bekvemmeligheder, du kan ønske dig. Lejligheden er perfekt for både singler eller par, der ønsker at bo centralt men stadig have roen fra en grøn oase lige udenfor døren.

Lejligheden har et stort køkken, der er ideelt til dem, der elsker at lave mad og underholde gæster. Køkkenet er udstyret med moderne apparater og har masser af opbevaringsplads. Det nyistandsatte badeværelse er indrettet med stilrene materialer og tilbyder både funktionalitet og æstetik. Her kan du nyde et afslappende bad efter en lang dag.

En af boligens helt store fordele er den charmerende altan, som vender mod vest ud mod den grønne gård. Her kan du nyde din morgenkaffe eller aftensmad mens solen går ned over horisonten. Gården giver direkte adgang til Vigerslevparken, hvilket gør det nemt at tage en gåtur eller løbetur i naturskønne omgivelser.

Boligen fremstår i god stand med nyere køkken- og bade faciliteter samt flotte gulve gennem hele lejligheden. Beliggenheden tæt på offentlig transport gør det let at komme rundt i byen, samtidig med at du har alle nødvendige faciliteter inden for kort afstand såsom butikker, caféer og kulturelle tilbud.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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: Dan Pindstrup Andersen

Adresse: Vigerslevvej 270, st. mf., 2500 Valby
Købspris: kr. 1.576.499

Sagsnr.: 151V006
Boligydelse/md.: kr. 5.009

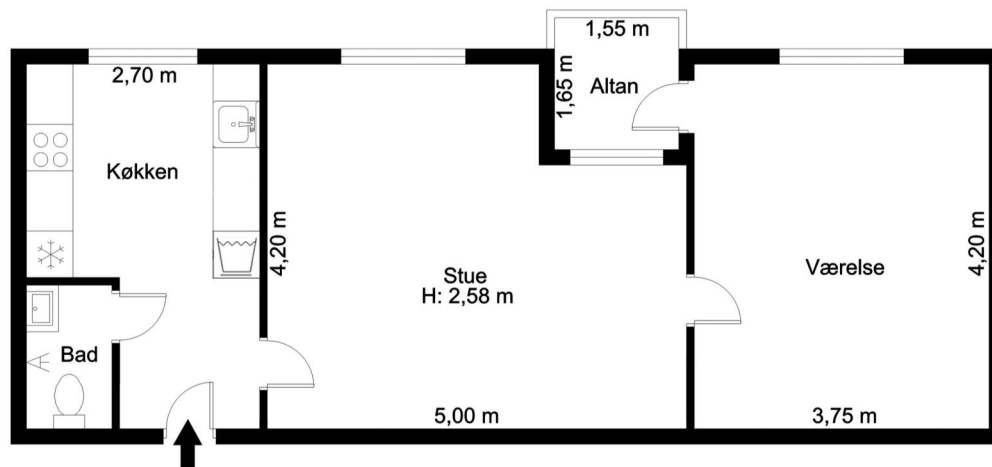
Dato: 21.09.2025



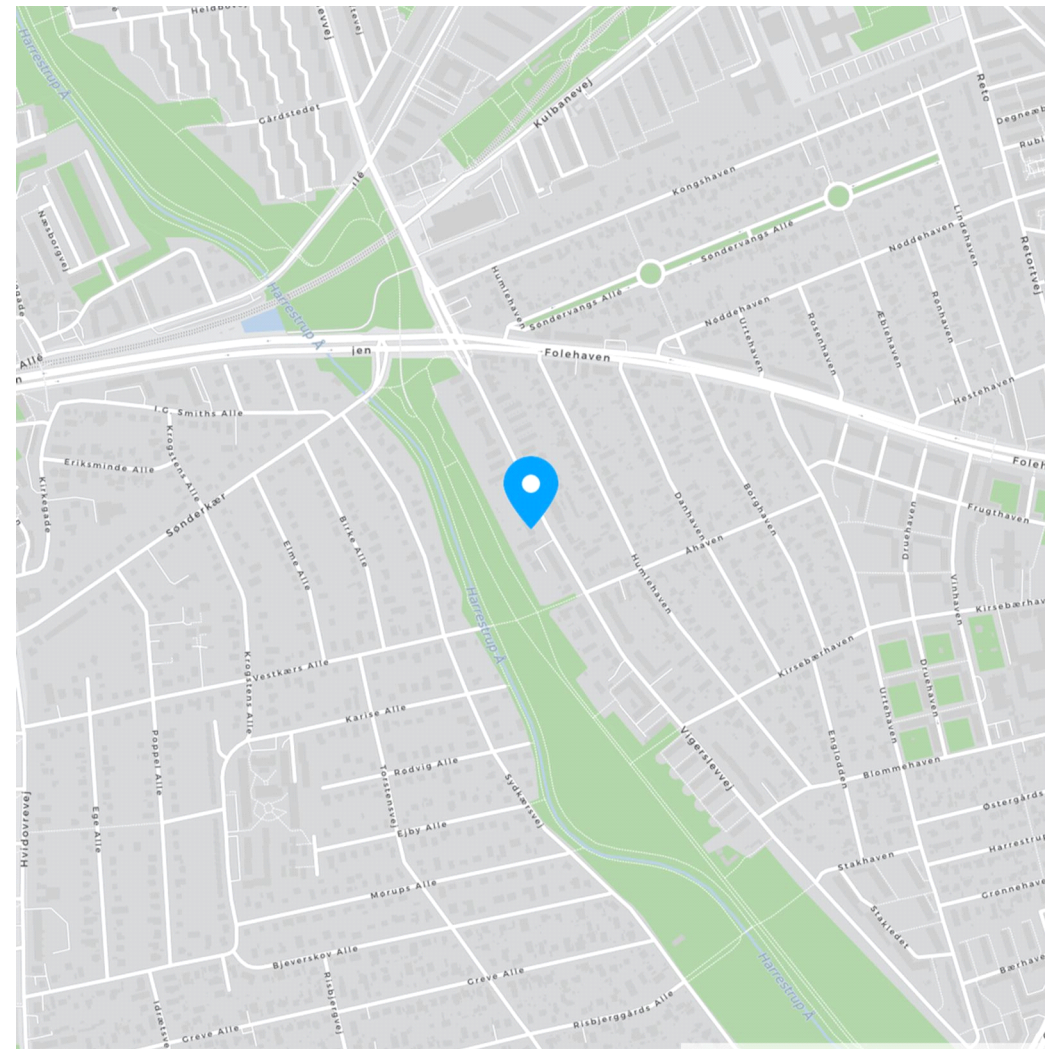
Adresse: Vigerslevvej 270, st. mf., 2500 Valby
Købspris: kr. 1.576.499

Sagsnr.: 151V006
Boligydelse/md.: kr. 5.009

Dato: 21.09.2025



Vejledende tegning, ikke målfast





Adresse: Vigerslevvej 270, st. mf., 2500 Valby
Købspris: kr. 1.576.499

Sagsnr.: 151V006
Boligyldelse/md.: kr. 5.009

Dato: 21.09.2025

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:

Kommune: København

Matr.nr.:

BFE-nr.:

Opført/ombygget år: 1958

Zonestatus: Byzone

Anvendt vurderingsprincip: Valuarvurdering

Pr.: Ej oplyst

Værdi iflg. anv. vurderingsprincip:

Energimærkning: Energimærke D.

Arealer: *

Boligareal i alt: 64 m²

Øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er tinglyst følgende servitutter på ejendommen:

Se tingbogsattest af XX.XX.XXXX.

Andelsboligen:

Må benyttes til:

Andelnr.:

Fordelingstal vedr. formuen: /

Fordelingstal vedr. boligafgift: /

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vigerslevvej 270, st. mf., 2500 Valby
Købspris: kr. 1.576.499

Sagsnr.: 151V006
Boligydelse/md.: kr. 5.009

Dato: 21.09.2025

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde:
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Andre forhold af væsentlig betydning:

Varmeudgiften er medtaget som a conto opkrævning i kroner. Køber er gjort opmærksom på, at det ikke har været muligt at angive en samlet opgørelse over seneste årsforbrug (antal enheder), idet der opkræves efter flere forskellige enhedstyper.

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

Lov af 01.01.2019

Vi henviser til prisportalen "Tjek Boliglån"

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Se forsikringspolice fra XXXXX.

Ejerpantebreve i andelsboligen:



Adresse: Vigerslevvej 270, st. mf., 2500 Valby
Købspris: kr. 1.576.499

Sagsnr.: 151V006
Boligydelse/md.: kr. 5.009

Dato: 21.09.2025

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	kr.	1.465.602
Forbedringer	kr.	
Særligt tilpasset inventar	kr.	
Tillæg vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	8.266
Fradrag for mangler	kr.	11.750
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	1.462.118
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	
	kr.	114.381
Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris)	kr.	1.576.499

Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.	
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	kr.	1.576.499

Maksimalprisen er anslået, eftersom ejendomsmægleren ikke er i besiddelse af oplysningerne herom. Købsprisen må ikke overstige den endelige maksimalpris.

Boligydelse:

Boligafgift, jf. besvarelse fra foreningen	kr.	60.110
Boligydelse i alt pr. år	kr.	60.110
Boligydelse i alt pr. md.	kr.	5.009

Kontantbehov ved køb:

Købspris / udbetaling	kr.	1.576.499
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.000
I alt	kr.	1.584.499
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering og bankgarantistillelse mv.		

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrullet foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr.	1.576.499
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	
Teknisk pris	Afventer andelsboligforeningens Nøgleoplysningsskema	



Adresse: Vigerslevvej 270, st. mf., 2500 Valby
Købspris: kr. 1.576.499

Sagsnr.: 151V006
Boligydelse/md.: kr. 5.009

Dato: 21.09.2025

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Grundejerforening el. lign.: Vides ikke

Venteliste:

Fremleje: ____ Ja ☒ Nej

Husdyr: ____ Ja ☒ Nej

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ____ Ja ☒ Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Kursværdi	Rente	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
----------	----------	--------------------------	----------	-----------	-------	-------	---------------	-----------------------	------------

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.

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

Hos Andersen & Christiansen har vi ét mål - vi vil være dit naturlige valg af ejendomsmægler.

Vi ved, at en bolighandel oftest er en af livets største beslutninger og derfor prioriterer vi høj faglighed og god kommunikation for at skabe den tryggeste og bedste bolighandel for alle.

Vi er energiske og uddannede indehavere, der har baggrunde med alt fra elitesport, tømmer til finansøkonomi - Dette, kombineret med vores personlige fremdrift, giver os en frisk, moderne tilgang til boligbranchen.