



**REAL**

## Ib Schønbergs Allé 9, 2. th, 2500 Valby

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>87</b>
Kontant	<b>5.645.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>3.988</b>		
Byggeår	<b>2009</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **113-2458**

**RealMæglerne Amager ApS**

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 32572211 / [www.realmaeglerne.dk/113](http://www.realmaeglerne.dk/113)

## 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: Ib Schønbergs Allé 9, 2. th, 2500 Valby  
Kontantpris: kr. 5.645.000

Sagsnr.: 113-2458  
Ejerudgift/md.: kr. 3.988

Dato: 13.05.2026



### Moderne og lys 3-værelses lejlighed med stort køkken-alrum og fælles tagterrace

Velkommen til en moderne, rummelig og indflytningsklar lejlighed med en attraktiv beliggenhed og en gennemtænkt planløsning. Lejligheden rummer 87 kvadratmeter, hvor der er lagt vægt på både funktionalitet, komfort og et flot moderne udtryk. Boligen fremstår lys og indbydende med store vinduespartier, et dejligt lysindfald samt flotte parketgulve, der går igen i hele lejligheden.

Lejlighedens åbne køkken-alrum, giver masser af plads til både spiseafdeling, sofaarrangement og hyggelige stunder med familie og venner. Her får man følelsen af et moderne hjem med fokus på gode rum.

Lejligheden indeholder to store værelser, som begge fremstår lyse og rummelige med mange indretningsmuligheder. Værelserne egner sig perfekt som soveværelse, børneværelse, kontor eller gæsteværelse alt efter behov. Det gode lysindfald skaber en let og behagelig stemning, og rummenes størrelse giver mulighed for både opbevaring og personlig indretning uden at gå på kompromis med pladsen.

Badeværelset er stort, moderne og praktisk indrettet med flotte materialer og god plads. Her er gulvvarme, som giver ekstra komfort i hverdagen, og derudover medfølger både vaskemaskine og tørretumbler, hvilket gør boligen yderst funktionel for både singler, par og den lille familie. Badeværelset fremstår lyst og stilrent med fokus på kvalitet og komfort.

Ejendommen er opført i 2009 og fremstår moderne og velholdt. Som beboer får man adgang til en skøn fælles tagterrace, hvor man kan nyde solen, udsigten og hyggelige stunder i rolige omgivelser. Tagterrassen fungerer som et ekstra opholdsrum i sommerhalvåret og giver en fantastisk mulighed for at nyde de varme dage og aftener i byen.

Området omkring Valby er særligt attraktivt for dem, der ønsker at kombinere byliv, moderne omgivelser og nem adgang til alt det nødvendige i ...

### 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: Dilsad Sahin

Adresse: Ib Schønbergs Allé 9, 2. th, 2500 Valby  
Kontantpris: kr. 5.645.000

Sagsnr.: 113-2458  
Ejerudgift/md.: kr. 3.988

Dato: 13.05.2026



Spisestue



Køkken



Stue



Stue



Stue



Køkken

Adresse: Ib Schønbergs Allé 9, 2. th, 2500 Valby  
Kontantpris: kr. 5.645.000

Sagsnr.: 113-2458  
Ejerudgift/md.: kr. 3.988

Dato: 13.05.2026



Disponibelt rum



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Bryggers

Adresse: Ib Schønbergs Allé 9, 2. th, 2500 Valby  
Kontantpris: kr. 5.645.000

Sagsnr.: 113-2458  
Ejerudgift/md.: kr. 3.988

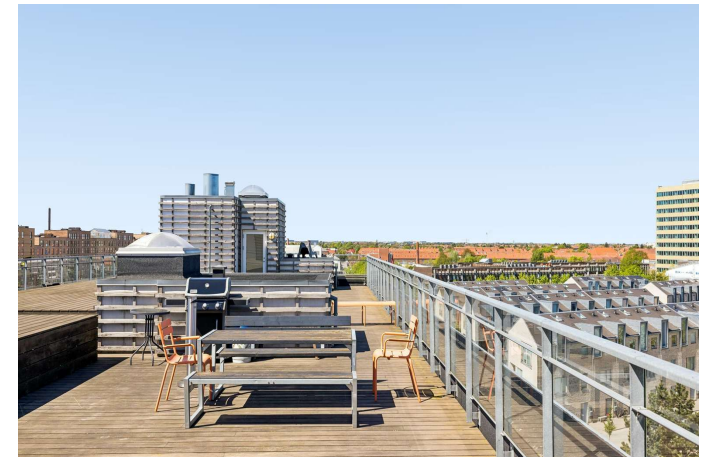
Dato: 13.05.2026



Ejendommen



Udsigt



Tagterrasse



Udsigt



Ejendommen



Adresse: Ib Schønbergs Allé 9, 2. th, 2500 Valby  
 Kontantpris: kr. 5.645.000

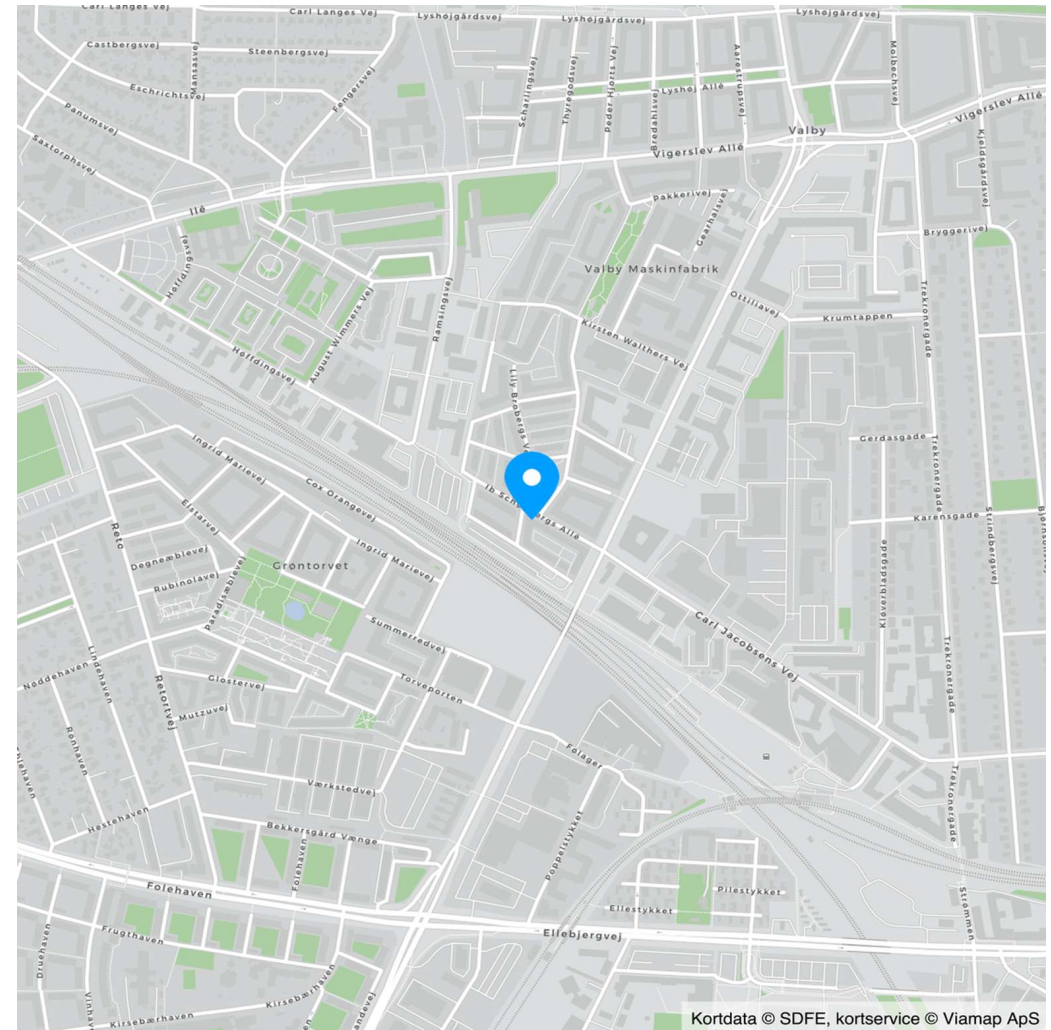
Sagsnr.: 113-2458  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.988

Dato: 13.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Ib Schønbergs Allé 9, 2. th, 2500 Valby  
Kontantpris: kr. 5.645.000

Sagsnr.: 113-2458  
Ejerudgift/md.: kr. 3.988

Dato: 13.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	2321 Valby, København
BFE-nr.:	173120
Ejerl. Nr.:	35
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2009

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.902.000
Grundværdi:	2.294.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.121.600
Grundlag for grundskyld:	1.835.200

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	77 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	77 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	87 m <sup>2</sup>

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Komfur (Blomberg), Emhætte (Systemair), Mikrobølgeovn (Linea), Køle/fryseskab (Grundig), Opvaskemaskine (Gram), Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (Samsung)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Ib Schønbergs Allé 9, 2. th, 2500 Valby  
Kontantpris: kr. 5.645.000

Sagsnr.: 113-2458  
Ejerudgift/md.: kr. 3.988

Dato: 13.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold: Afventer ejerforeningens forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.181 Forbrug: 4.771 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Aconto varme 2.160 kr pr. kvartal jf. Oversigt over betaling af fællesudgifter fra sælger.

Aconto vand 1.140 kr. pr. kvartal jf. Oversigt over betaling af fællesudgifter fra sælger.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptstillingens 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: Ib Schønbergs Allé 9, 2. th, 2500 Valby  
Kontantpris: kr. 5.645.000

Sagsnr.: 113-2458  
Ejerudgift/md.: kr. 3.988

Dato: 13.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.920	Kontantpris	kr.	5.645.000
Grundskyld	kr.	9.360	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	35.750
Fællesudgifter, E/F, anslået	kr.	22.572	Købers advokat, anslået	kr.	10.000
			I alt	kr.	5.690.750
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	47.852			

**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: 285.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.933 md. / 371.201 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.305 md. / 303.655 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Ib Schønbergs Allé 9, 2. th, 2500 Valby  
Kontantpris: kr. 5.645.000

Sagsnr.: 113-2458  
Ejerudgift/md.: kr. 3.988

Dato: 13.05.2026

#### 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.

#### Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 21: hovedstol kr. 1.117.000  
Nr. 23: hovedstol kr. 883.000

#### Gæld udenfor købesummen

Ingen

#### Ejerforening

Navn: E/F Solbærparken

Eksisterende sikkerhed: Kr. 41.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 77 / 5513

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

#### Brugsret

Afventer ejerforeningen.

#### Fællesfaciliteter

Afventer ejerforeningen.

#### Servitutter

- Nr. 1: 13.08.1931 - Dok om udlæg af areal til gade
- Nr. 2: 10.11.1947 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet.
- Nr. 3: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I
- Nr. 4: 02.06.1997 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv.
- Nr. 5: 02.06.1997 - Tillæg til dok lyst 13.08.1931 Vedr vejudlæg og nedlæggelse af vejudlæg
- Nr. 6: 06.01.1999 - Dok om kloakledning mv
- Nr. 7: 06.01.1999 - Dok om kloakledning mv
- Nr. 8: 30.12.1999 - Dok om gasforsyningsledning
- Nr. 9: 15.02.2007 - Dok om vejudlæg
- Nr. 10: 19.06.2007 - Dok om fællesareal og parkeringsanlæg. -
- Nr. 11: 07.11.2008 - Dok om vejudlæg 1\_C-I\_24

- Nr. 12: 05.05.2009 - Dok vedr. skraldsuganlæg mv. Tillige anden ejendom
- Nr. 13: 05.05.2009 - Dok vedr. forsyningsledninger mv. Tillige anden ejendom
- Nr. 14: 06.05.2009 - Dekl. om bebyggelse og benyttelse mv.
- Nr. 15: 17.06.2009 - Vedtægter for Gårdlauget Solbærparken
- Nr. 16: 19.08.2009 - anm hæftelser Dekl. vedr. skraldesug
- Nr. 18: 20.09.2017 - VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN VALBY HAVE
- Nr. 19: 09.05.2018 - Deklaration vedrørende flugtvej
- Nr. 20: 09.05.2018 - Deklaration vedrørende vedligeholdelse af spildevandsledning
- Nr. 22: 08.04.2024 - INDHOLDSFORTEGNELSE 1 INDLEDNING, FORMÅL, MEDLEMSKAB OG HÆFTELSE 32 GENERALFORSAMLING 43 SIMPELT FLERTAL64 2/3-FLERTAL 65 SÆRREGEL OM FORNYET GENERALFORSAMLING VED 2/3-FLERTAL 76 9/10-FLERTAL 77 VETORET 78 GENERALKLAUSUL 79 ORDINÆR GENERALFORSAMLING 810 F

#### Planer

15. Lokalplan nr. 391 - F.L. Smidth II

#### Andre forhold af væsentlig betydning

##### Jordforening

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

##### Fredningsstatus

Bevaringsværdi ingen.

#### Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund



---

Adresse: Ib Schønbergs Allé 9, 2. th, 2500 Valby  
Kontantpris: kr. 5.645.000

Sagsnr.: 113-2458  
Ejerudgift/md.: kr. 3.988

Dato: 13.05.2026

---

for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

#### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

# 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 Amager er en del af en landsdækkende ejendomsmæglerkæde og vi er uafhængige af banker. Med beliggenhed centralt på Sundbyerne og i Kastrup, dækker vi hele Amager effektivt, når boligen skal sælges. Vi tilbyder via vores 2 butikker på Amager salg og vurdering af alle typer ejendomme hvad end det er villa, andelsbolig, ejerlejlighed, rækkehus, villalejlighed eller fritidsbolig.