



REAL

Nakskovvej 13, 2. tv., 2500 Valby

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	99
Kontantpris	4.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.061	Altan	Ja
Byggear	1929	Energimærke	D

Sagsnr. **151D0982**

RealMæglerne Søborg og Dyssegård

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Søborg og Dyssegård
v/ Andersen & Christiansen ApS / CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. 39400100 / soeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/soeborg

REAL

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: Nakskovvej 13, 2. tv., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 151D0982
Ejerudgift/md.: kr. 5.061

Dato: 08.07.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne unikke ejerlejlighed, der forener historisk charme med moderne komfort. Beliggende i en smuk bygning fra 1929, tilbyder denne bolig et boligareal på hele 99 kvadratmeter, hvor hver eneste kvadratmeter er udnyttet til perfektion. Her får du ikke blot en lejlighed, men et hjem fyldt med sjæl og karakter.

Lejligheden byder på fire rummelige værelser, der alle er gennemsyret af de flotte gamle originale detaljer, som man kun finder i ejendomme fra denne tid. De to karnapper giver ekstra lysindfald og skaber en helt særlig atmosfære i stuerne. Den gode loftshøjde bidrager yderligere til den luftige følelse og gør rummene endnu mere indbydende.

Det indflytningsklare køkken er både funktionelt og stilfuldt indrettet med de floteste gulve samt plads til både madlavning og samvær. Badeværelset er en god størrelse med separat bruseniche.

Som prikken over i'et har lejligheden en dejligt stor solrig altan, hvor du kan nyde morgenkaffen eller slappe af efter en lang dag. Altanen fungerer som din egen lille oase midt i byen, perfekt til at trække frisk luft eller dyrke lidt urban gardening.

Ejendommen har også et hyggeligt gårdmiljø, der inviterer til fælles aktiviteter eller rolige stunder under åben himmel. Her kan børnene lege trygt, mens de voksne nyder samværet med naboerne eller blot læner sig tilbage med en god bog.

Denne ejerlejlighed er ideel for dem, der ønsker at bo centralt uden at gå på kompromis med pladsen eller charmen fra det forrige århundrede. Det er sjældent at finde så velholdte detaljer kombineret med moderne bekvemmeligheder – her får du det bedste af begge verdener.

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: Dan Pindstrup Andersen

Adresse: Nakskovvej 13, 2. tv., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 151D0982
Ejerudgift/md.: kr. 5.061

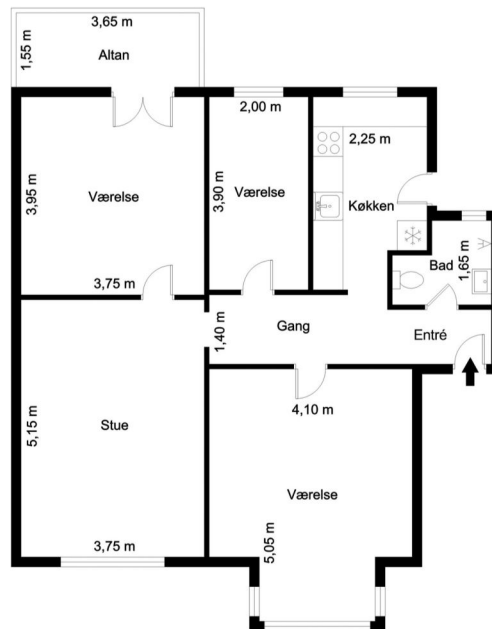
Dato: 08.07.2025



Adresse: Nakskovvej 13, 2. tv., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 151D0982
Ejerudgift/md.: kr. 5.061

Dato: 08.07.2025



Vejledende tegning, ikke målfast



Adresse: Nakskovvej 13, 2. tv., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 151D0982
Ejerudgift/md.: kr. 5.061

Dato: 08.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	2509 Vigerslev, København
BFE-nr.:	174247
Ejerl.nr.:	5
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyning
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1929

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.522.000 kr.
Grundværdi:	3.003.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.617.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.402.400 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	92 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	92 m ²
BBR-boligareal:	99 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	10/306
Tinglyst fordelingstal:	10/306
Adm. fordelingstal:	10/306
Sikkerhed til e/f:	30.000 kr.
I form af:	Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 08.07.2016 lbnr. 1007428868 Prioritet i forhold til andre servitutter, der også har forprioritet, afgøres af anmeldelsestidspunktet Filnavn: 742e7d0f-da82-4099-a243-9b27d9a6ddee
Nr. 2 lyst d. 02.04.1917 lbnr. 913995-01 Tillægstekst Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil, bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 1_C-I_624
Nr. 3 lyst d. 15.11.1920 lbnr. 913997-01 Tillægstekst Dok om vej mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler Filnavn: 1_K-I_605
Nr. 4 lyst d. 18.02.1994 lbnr. 18063-01-S0001 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Tillige lyst pantstiftende. AKT 1_F-I_273
Nr. 5 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 913998-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv Filnavn: 1_F-I_13
Nr. 6 lyst d. 02.03.2000 lbnr. 25775-01 Tillægstekst Vedtægter for ejerforeningen, tillæg AKT 1_F-I_273

Planer

Kommuneplan
Spildevandsplan
Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapport.

Grundejerforening: Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum + loftrum
Nr. på døren

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Nakskovvej 13, 2. tv., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 151D0982
Ejerudgift/md.: kr. 5.061

Dato: 08.07.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: Aconto
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået
A'conto betaling

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 Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Nakskovvej 13, 2. tv., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 151D0982
Ejerudgift/md.: kr. 5.061

Dato: 08.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.450	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.695.000
Grundskyld	kr.	12.252	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.050
Fællesudgifter	kr.	30.000	Ejerskiftegebyr	kr.	2.450
Rottebekæmpelse ANSLÆT	kr.	25	I alt	kr.	4.727.500
			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			60.727		

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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.776 md./ 309.310 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.019 md./ 252.234 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: 08.07.2025
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 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Nakskovvej 13, 2. tv., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 151D0982
Ejerudgift/md.: kr. 5.061

Dato: 08.07.2025

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:

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
Jyske Realkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.479.545	2.459.911	2.451.512	DKK	-0,06	123.360	25,75	3,19			Nej	

Andre forhold af væsentlig betydning:

Husdyr

Husdyr er tilladt, dog kun med bestyrelsens skriftlige samtykke, jf. vedtægternes § 28
Det er ikke tilladt at holde hund.

Udlejning

Er tilladt

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurennet jord. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 3.
Se mere på www.kulturarv.dk <<http://www.kulturarv.dk>>

Standardfinansiering

Standardfinansieringen kan ikke opnåes idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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.

Spildevandsplan

Køber gøres særligt opmærksom på, at alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til foreliggende ejendomsdatarapport og kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom.
Køber accepterer, at der fra kommunen kan blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

Abonnementer

Sælger opsiges de abonnementer, der ikke er specifikt aftalt overtaget af køber.

Planer Københavns Kommune

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



Adresse: Nakskovvej 13, 2. tv., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 151D0982
Ejerudgift/md.: kr. 5.061

Dato: 08.07.2025

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://dokument.plandata.dk/11_11347088_1737715824963.pdf>
Spildevandsplan 2018 - <<https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/>>

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed.

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.