



REAL

Nøddehaven 12, 2500 Valby

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	125
Kontantpris	7.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.621	Grund m2	820
Byggeår/ombygget	1927/1988	Energimærke	D

Sagsnr. **113-3164**

RealMæglerne Amager ApS

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. 32572211 / www.realmaeglerne.dk/113

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: Nøddehaven 12, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3164
Ejerudgift/md.: kr. 4.621

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Nøddehaven 12 i Valby er en klassisk og velholdt villa fra 1927, placeret i et fredeligt og etableret villakvarter, der byder på ro, grønne omgivelser og et stærkt naboskab. Villaen fremstår med 191 etagekvadratmeter, hvor hver kvadratmeter er udnyttet med omtanke, så der opnås masser af luft og lysindfald i hjemmets primære opholdsrum. Hertil er tilknyttet en funktionel kælder med gode disponible rum, hvilket gør boligen ekstra anvendelig til opbevaring, hobbyrum, børneaktiviteter eller hjemmekontor.

Indendørs mødes man af et indbydende køkken, der er i åben forbindelse til spise- og opholdsstue. Køkkenet har plads til madlavning i fællesskab og direkte udgang til husets største terrasse, hvor sommeren kan nydes ugeneret i private rammer. Opholdsstuen fremhæves af et dejligt lysindfald fra store vinduespartier og har rum til både sofahjørne, legeområde og spiseafdeling. Husets værelser er rummelige og oplagte til børneværelser, kontor eller soveværelse, ligesom der er to badeværelser med god plads til familiens daglige rutiner.

Grunden på 820 kvadratmeter er sydvendt, hvilket sikrer sol det meste af dagen – her er masser af plads til både haveprojekter, leg og afslapning. Haven er indrettet, så den er både nem at holde og samtidig indbyder til udendørs ophold og afslapning. De to lækre terrasser udgør skønne uderum, hvor man kan nyde grillmiddage, sommerfester eller roen efter en lang arbejdsdag.

Ejendommen er placeret tæt på Kulbaneparken, så familien kan se frem til gode faciliteter for leg, motion og samvær med andre børnefamilier i nærområdet. Herudover er daginstitutioner, skoler og indkøb inden for nemme afstande, og kvarterets lukkede veje giver optimale forhold for tryk udeleg og naboskab.

Denne villa er kort sagt et hjem, hvor klassisk charme og moderne bekvemmeligheder går hånd i hånd – perfekt til den plads- og kvalitetsbevidste familie, der ønsker lyse rammer, funktionel indretning og skønne udemiljøer midt i Valbys attraktive villaområde.

Går du i salgstanker, er du meget velkommen til at kontakte os for en aftale om en

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: Nøddehaven 12, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3164
Ejerudgift/md.: kr. 4.621

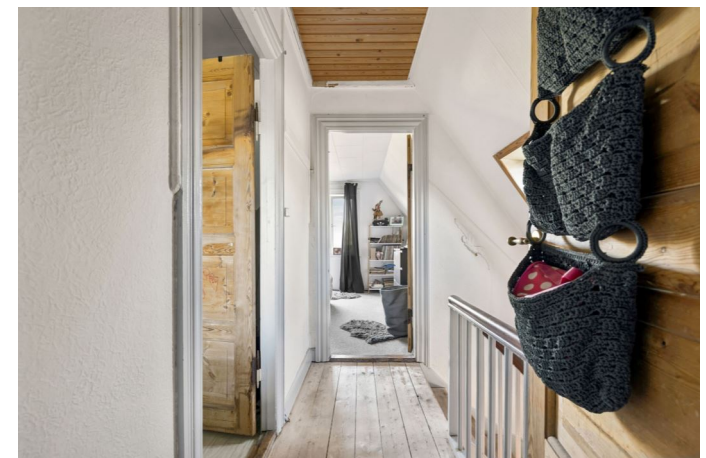
Dato: 30.01.2026



Adresse: Nøddehaven 12, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3164
Ejerudgift/md.: kr. 4.621

Dato: 30.01.2026



Adresse: Nøddehaven 12, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3164
Ejerudgift/md.: kr. 4.621

Dato: 30.01.2026

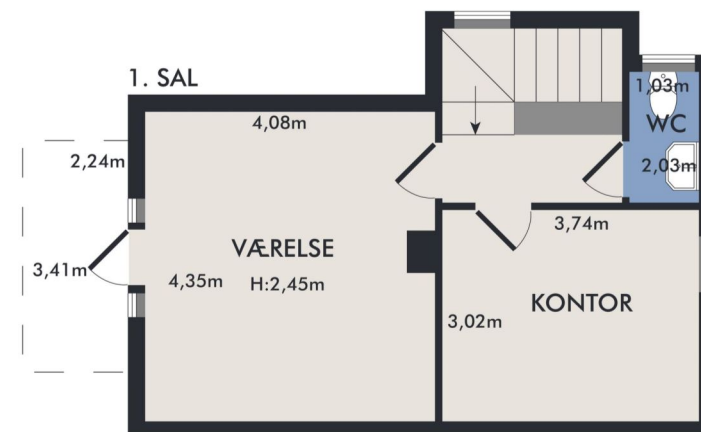
REAL

STUEPLAN



REAL

1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

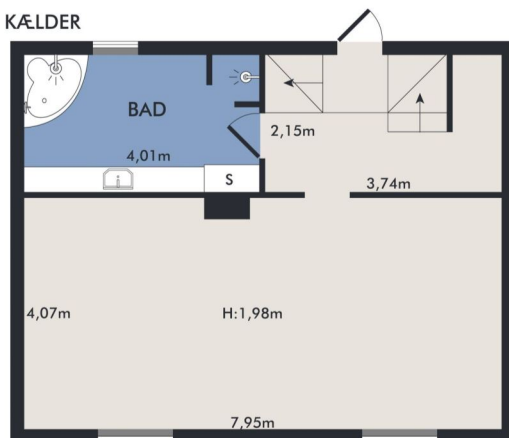
Adresse: Nøddehaven 12, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3164
Ejerudgift/md.: kr. 4.621

Dato: 30.01.2026

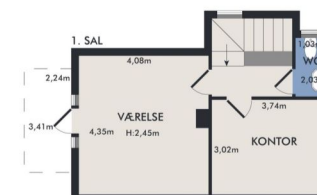
REAL

KÆLDER

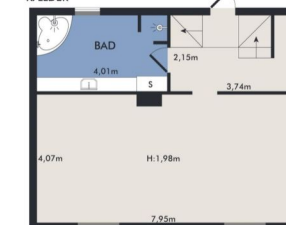


REAL

STUEPLAN



KÆLDER



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Nøddehaven 12, 2500 Valby
 Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3164
 Ejerudgift/md.: kr. 4.621

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1382 Vigerslev, København
BFE-nr.:	6028576
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1927/1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.512.000 kr.
Grundværdi:	4.535.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.409.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.628.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	820 m ²
- heraf vej	90 m ²
Boligareal i alt:	125 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	42 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	63 m ²
Udestue:	28 m ²
Carport:	42 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er lyst servitutter på ejendommen.

Nr. 1 lyst d. 25.11.1918 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
 Nr. 2 lyst d. 21.06.1926 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv.
 Nr. 3 lyst d. 04.10.1926 - Dok om vej mv, forsynings-/afløbsledninger mv.
 Nr. 4 lyst d. 04.10.1926 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
 Nr. 5 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv.

Planer

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Nøddehaven 12, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3164
Ejerudgift/md.: kr. 4.621

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Se police.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Fredningsstatus: Bevaringsværdi 5.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:

Sælger oplyser, at ejendommens brændeovn/pejseindsats er produceret den 1. januar 2003 eller senere (2020).

Uoverensstemmelser på BBR

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet udhus på skønnet 18 m², drivhus på skønnet 5 m², hønsehus på skønnet 3 m² og overdækning ved hoveddør på skønnet 4 m² ikke er noteret på BBR.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 33.700 Forbrug: 36,99 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers aktuelle varmekonsum for perioden 30.10.2023 - 30.10.2024 var kr. 19.668,55.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Nøddehaven 12, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3164
Ejerudgift/md.: kr. 4.621

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	22.489	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.995.000
Grundskyld	kr.	18.503	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.659
Renovation	kr.	3.590	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.850
Skorstensfejning	kr.	1.643	Indskud til G/F	kr.	600
Grundejerforening	kr.	2.400	I alt	kr.	8.054.109
Rottebekæmpelse	kr.	158	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.		
Husforsikring	kr.	6.674			
Ejerudgift i alt 1 år		55.457			

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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 42.798 md./ 513.570 år Netto **ekskl.** ejerudgift 35.078 md./ 420.932 år v/24,00%
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: 30.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Nøddehaven 12, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3164
Ejerudgift/md.: kr. 4.621

Dato: 30.01.2026

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:

Ingen oplyst 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
Realkredit Danmark/F5T FlexLån®	Kontantlån	3.147.209	3.139.893	3.114.556	DKK	0,82	110.467	21,25	6,42			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: G/F Søndervang

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 2.259 i form af Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Tilbehør:

Komfur mrk. "Electrolux"

Ovn mrk. "AEG"

Mikroovn mrk. "Samsung"

Køle/fryseskab mrk. "Vordingborg"

Opvaskemaskine mrk. "Vordingborg"

Vaskemaskine mrk. "Samsung"

Tørretumbler mrk. "Gorenje"

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

RealMæglerne Amager - vi sætter pris på Amager

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.