



REAL

Peter Bangs Vej 232, 1. th., 2500 Valby

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	74
Kontantpris	4.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.755		
Byggear	1948	Energimærke	C

Sagsnr. **222L1215**

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS

Rødovrevej 292 / 2610 Rødovre / Tlf. 43430304 / www.realmaeglerne.dk/rødovre

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: Peter Bangs Vej 232, 1. th., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 222L1215
Ejerudgift/md.: kr. 2.755

Dato: 07.11.2025



Beskrivelse:

Er du på udkig efter en lys og delevnlig lejlighed med lave ejerudgifter og en central beliggenhed? Så er denne lejlighed på Peter Bangs Vej 232, 1. th i Valby et perfekt valg. Den ligger tilbagetrukket fra Peter Bangs Vej og byder på en fredelig atmosfære, samtidig med at du er tæt på alt, hvad både Valby og Frederiksberg har at tilbyde.

Lejligheden har en fantastisk og funktionel planløsning, der gør den ideel til deling – både for studerende og unge professionelle. Her er tre rummelige værelser, hvoraf stuerne en-suite giver mulighed for at tilpasse indretningen efter behov. Den ene stue har direkte adgang til en solrig altan med en fri og smuk udsigt til det grønne gårdmiljø, mens den anden stue har udsigt over Frederiksberg og får masser af naturligt lys gennem store vinduespartier.

Køkkenet er lyst og praktisk indrettet med masser af skabs- og bordplads samt vaskemaskine. Herfra er der adgang til den ene stue og altanen, og flere beboere i foreningen har valgt at lave køkken/alrum, hvis du ønsker at åbne op og skabe et mere moderne og socialt rum.

Badeværelset er både pænt og funktionelt, med fliser og en separat bruseniche, hvilket giver et ekstra luksuriøst touch til lejligheden.

Lejligheden ligger i en veldrevet ejerforening med et hyggeligt gårdmiljø, gode parkeringsmuligheder og en cykelkælder. Ejendommen fra 1948 har løbende fået renoveret de vigtigste installationer, såsom taget og faldstammerne, og foreningen holder de lave fællesudgifter. Derudover er der kælderrum til opbevaring, og du har nem adgang til både offentlig transport og det gode handels- og caféliv på Peter Bangs Vej og i nærområdet.

Med sin optimale beliggenhed på grænsen til Frederiksberg har du både grønne områder som Grøndals Parken og Damhussøen tæt på, og Frederiksberg Idrætsanlæg ligger lige rundt om hjørnet. Offentlig transport er også let tilgængelig – både metro og busser på Flintholm Station, og KB Hallen Station ligger kun et stenkast væk.

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: Vincent Kirk Christensen

Adresse: Peter Bangs Vej 232, 1. th., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 222L1215
Ejerudgift/md.: kr. 2.755

Dato: 07.11.2025



Køkken



Stue



Soveværelse



Stue



Stue



Badeværelse

Adresse: Peter Bangs Vej 232, 1. th., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 222L1215
Ejerudgift/md.: kr. 2.755

Dato: 07.11.2025



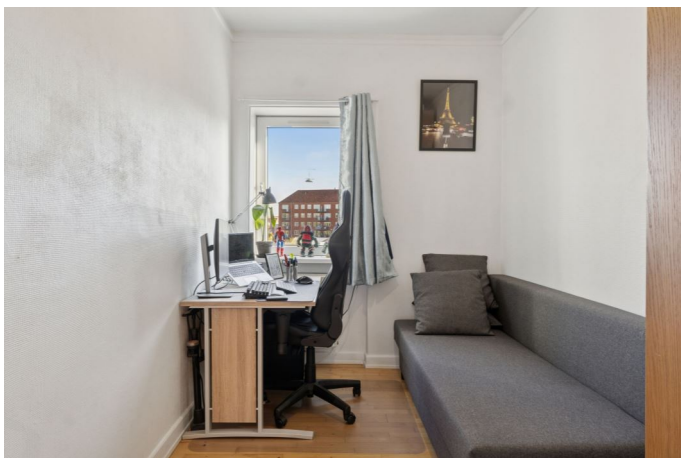
Køkken



Facade



Soveværelse



Stue



Soveværelse



Udsigt

Adresse: Peter Bangs Vej 232, 1. th., 2500 Valby

Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 222L1215

Ejerudgift/md.: kr. 2.755

Dato: 07.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Peter Bangs Vej 232, 1. th., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 222L1215
Ejerudgift/md.: kr. 2.755

Dato: 07.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	2070 Vigerslev, København
BFE-nr.:	179627
Ejl.nr.:	13
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1948

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.407.000 kr.
Grundværdi:	2.371.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.725.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.896.800 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	66 m ²
- heraf boligareal:	66 m ²
BBR-boligareal:	74 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Peter Bangs Vej 232, 1. th., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 222L1215
Ejerudgift/md.: kr. 2.755

Dato: 07.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.533 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: .
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Varme betales a/c med kr. 8.000 p.a. -
Vand betales a/c med kr. 2.800 p.a. -
Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Lettere forurening

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

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 5 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb.
Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.

Udlejning:

Ja, lejligheden må udlejes.

Husdyr:

Ja, med bestyrelsens godkendelse.

Antenne/Tv-signal (medlemspligt)

Der leveres grundpakke via Yousee, som opkræves sammen med fællesudgifter. Der er indgået en kollektiv aftale med Yousee og det er derfor ikke muligt at opsigte denne for en enkelt lejlighed. jf. Ejerlejlighedsskema



Adresse: Peter Bangs Vej 232, 1. th., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 222L1215
Ejerudgift/md.: kr. 2.755

Dato: 07.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.901	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	9.674	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Ejerforening	kr.	8.143	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	4.950
Ydelser på gæld udenfor købesummen	kr.	1.238	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	4.000
Rottebekæmpelse 2025	kr.	109	Debitorskifte af sikkerhed til EF	kr.	4.950
			I alt	kr.	4.537.750

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

33.064

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.573 md./ 282.881 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.450 md./ 233.399 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 3 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: 07.11.2025
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:** 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.

Adresse: Peter Bangs Vej 232, 1. th., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 222L1215
Ejerudgift/md.: kr. 2.755

Dato: 07.11.2025

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:		
				Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
				Renovering af dæk	3.087	30.09.2025

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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	2.079.315	2.079.315	2.120.700	DKK	5	152.936	28,25	5,51			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:
Fællesudg. fordeles efter: administrativ/tinglyst
Tinglyst fordelingstal: 87/4200
Adm. fordelingstal: 87/4200
Sikkerhed til e/f: 24.000 kr.
I form af: Skadeløsbrev fra 1997
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:
Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 03.10.1904 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
Nr. 2 lyst d. 17.03.1919 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil, bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 25.05.1929 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 4 lyst d. 10.08.1929 - Ekspropriationsfortegnelse
Nr. 5 lyst d. 10.08.1929 - Ekspropriationsfortegnelse, se tillige akt J198 Servitut samme som nr. 4.
Nr. 6 lyst d. 09.06.1944 - Dok om at tåle jernbanetrafikken
Nr. 7 lyst d. 14.02.1947 - Dok om færdselsret mv Filnavn: 1_E-I_135
Nr. 8 lyst d. 22.03.1947 - Dok om færdselsret mv, samt forpl til opførelse af en støttemur og overdækning mv
Nr. 9 lyst d. 29.04.1949 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 10 lyst d. 11.07.1949 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 11 lyst d. 09.08.1950 - Dok om at overtage adm af ejd,

Nr. 12 lyst d. 28.02.1952 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 13 lyst d. 25.04.1974 - Vedtægter for ejerforening, Ikke til hinder for prioritering
Nr. 14 lyst d. 14.07.1975 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 15 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt
Nr. 16 lyst d. 23.06.1997 - Vedtægter for ejerforening. Tillæg.
Nr. 18 lyst d. 25.04.1974
Nr. 19 lyst d. 25.04.1974

Lokalplan:
ingen lokalplan

Kommuneplan:
Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Kommuneplanramme:
Plan - R24.O.5.13 - O1
Plan - R24.O.6.9 - O1*
Plan - R24.B.5.45 - B4
Plan - R24.T0.5.4 - T*

Kommuneplanstrategi:
Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Spildevandsplan:



Adresse: Peter Bangs Vej 232, 1. th., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 222L1215
Ejerudgift/md.: kr. 2.755

Dato: 07.11.2025

Kloakopland - 347

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret: Afventer oplysninger

Fællesfaciliteter: Vaskeklub med egenbetaling, P-pladser imod parkeringstilladelse via EF.

Standardfinansieringsforbehold:

Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen

Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til foreningen.

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

Bolighandel med ro i maven.

Bolighandel er en af livets store beslutninger - en af de beslutninger, der kan virke uoverskuelig og give sommerfugle i maven.

Som din mægler med mange års erfaring tager vi din bolighandel meget alvorligt og arbejder ud fra personlige hensyn - vi gør alt for at give dig den bedste oplevelse før, under og efter din bolighandel.