



REAL

Banevolden 36, 1. tv., 2500 Valby

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	82
Kontantpris	5.195.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.089		
Byggear	1934	Energimærke	C

Sagsnr. **222L1258**

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: Banevolden 36, 1. tv., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 222L1258
Ejerudgift/md.: kr. 4.089

Dato: 22.12.2025



Beskrivelse:

På Banevolden 36, 1. tv, venter en skøn og indbydende 3-værelses lejlighed, der er perfekt til dig, der ønsker en moderne bolig i et af Valbys mest attraktive områder. Med sine 82 m² får du masser af plads til både at slappe af og være sammen med dem, du holder af, og lejligheden er indflytningsklar, så du kan komme til at nyde den med det samme.

Lejligheden er opdateret med et nyere køkken, der kombinerer funktionalitet med et stilrent design. Her får du masser af opbevaringsplads og gode arbejdsforhold, som gør det til en fornøjelse at lave mad. Køkkenet er i åben forbindelse med den lyse stue, og herfra har du direkte adgang til en dejlig altan, hvor du kan slappe af og nyde frisk luft i rolige omgivelser.

De tre værelser giver dig fleksibilitet til at indrette præcis, som du ønsker. Hvad enten du har brug for et hjemmekontor, et børneværelse eller ekstra soveplads, er der mulighed for at tilpasse rummet efter dine behov. Den gode rumfordeling gør lejligheden perfekt til både en lille familie, parret eller førstegangskøberen, der drømmer om at få sit eget sted.

Den centrale beliggenhed i Valby er et af de store plusser ved denne bolig. Her er du tæt på offentlig transport, så du nemt kan komme til og fra arbejdet eller ud i byen. Samtidig har du butikker, caféer og restauranter lige rundt om hjørnet, så du aldrig er langt fra det pulserende byliv. Hvis du har brug for lidt ro, ligger den grønne oase, Søndermarken, kun en kort gåtur væk – perfekt til en eftermiddag i naturen.

Alt i alt er dette en lejlighed, der kombinerer moderne komfort, en praktisk og central beliggenhed samt masser af muligheder for at gøre den til dit helt eget hjem. Hvis du søger en bolig, der har det hele, er Banevolden 36, 1. tv et oplagt valg. Tøv ikke med at kontakte os for en fremvisning – vi er sikre på, at du vil blive lige så begejstret for denne lejlighed, som vi er!

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: Banevolden 36, 1. tv., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 222L1258
Ejerudgift/md.: kr. 4.089

Dato: 22.12.2025



Værelse



Ejendommen



Værelse



Køkken



Stue



Spisestue

Adresse: Banevolden 36, 1. tv., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 222L1258
Ejerudgift/md.: kr. 4.089

Dato: 22.12.2025



Soveværelse



Stue



Badeværelse



Ejendommen



Område

Adresse: Banevolden 36, 1. tv., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 222L1258
Ejerudgift/md.: kr. 4.089

Dato: 22.12.2025





Adresse: Banevolden 36, 1. tv., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 222L1258
Ejerudgift/md.: kr. 4.089

Dato: 22.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1856 b Valby, København m.fl.
BFE-nr.:	166644
Ejl.nr.:	3
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1934

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.661.000 kr.
Grundværdi:	2.456.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.928.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.964.800 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	74 m ²
- heraf boligareal:	74 m ²
BBR-boligareal:	82 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):

Ovn: Electrolux, Kogeplade: Siemens, Emhætte: Siemens, Køle-fryseskab: BOSCH, Opvaskemaskine: Siemens, Vaskemaskine: Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Banevolden 36, 1. tv., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 222L1258
Ejerudgift/md.: kr. 4.089

Dato: 22.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Afv. forsikringspolice

Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 5.954 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: .

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varme betales a/c med kr. 5.954,17 p.a.

Vand anslås at betales a/c med kr. 3.000 p.a. - anslået

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 forurenede.

Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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.

Olietank

Der gøres opmærksom på at der er en afblændet og tømt olietank på ejendommen.

Husdyr

jf vedtægter § 14:

Stk. 2. Medlemmet må holde ét husdyr, dog ikke kamphunde eller krydsninger deraf. Husdyret må ikke være til gene for andre beboere ved f.eks. støj eller lugt. Overtrædelse af forbuddet mod husdyrhold, ud over det ovennævnte tilladte, betragtes som væsentlig misligholdelse. Eksisterende rettigheder om husdyrhold bibeholdes indtil dyrets død, hvis der ændres i regler for husdyrhold.

Udlejning

Afv. adm.



Adresse: Banevolden 36, 1. tv., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 222L1258
Ejerudgift/md.: kr. 4.089

Dato: 22.12.2025



Adresse: Banevolden 36, 1. tv., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 222L1258
Ejerudgift/md.: kr. 4.089

Dato: 22.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.937	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.195.000
Grundskyld	kr.	10.020	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.050
Rottebekæmpelse 2025	kr.	115	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået	kr.	2.500
Fællesudgifter anslået	kr.	24.000	Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforening - anslået	kr.	3.125
			I alt	kr.	5.233.675
			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		49.072			

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: 260.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.937 md./ 335.238 år Netto **ekskl.** ejerudgift 22.832 md./ 273.985 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: 22.12.2025
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

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: Banevolden 36, 1. tv., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 222L1258
Ejerudgift/md.: kr. 4.089

Dato: 22.12.2025

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
					Afventer administrator			

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	2.921.000	2.921.000	2.976.000	DKK	5	177.457	28,25	5,76			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja
Navn:
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej
Ejerforeningsforhold:
Fællesudg. fordeles efter: afv.
Tinglyst fordelingstal: 74/2287
Adm. fordelingstal: .
Sikkerhed til e/f: 74.000 kr.
I form af: Ejerpantebrev, EF Valby Bakkegård
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:
Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 13.06.1933 Dok om udlæg af areal til gade
Nr. 2 lyst d. 28.08.1933 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 28.08.1933 Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 4 lyst d. 28.08.1933 Dok om lovbealet adgang
Nr. 5 lyst d. 10.01.1934 Dok om lovbealet adgang
Nr. 6 lyst d. 13.01.1934 Dok om vedligeholdelse og udleje af forhavearealer
Nr. 7 lyst d. 14.03.1934 Dok om fælles gård, opholdsareal mv
Nr. 8 lyst d. 24.05.1934 Dok om bidrag til hovedkloakanlægget

Nr. 9 lyst d. 10.11.1947 Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet.
Nr. 10 lyst d. 23.01.1995 Dok om fjernvarme mv 1_
Nr. 11 lyst d. 01.02.2016 Vedtægter EF Valby Bakkegård I
Nr. 13 lyst d. 27.04.2017 Opklassificering til offentlig vej

Lokalplan:
Plan - Bjerregårdsvej

Kommuneplan:
Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Kommuneplanramme:
Plan - R24.B.5.70 - B4
Plan - R24.B.5.72 - B1
Plan - R24.B.5.70 - B4
Plan - R24.B.5.72 - B1
Plan - R24.B.5.70 - B4
Plan - R24.T.5.12 - T1

Kommuneplanstrategi:
Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad



Adresse: Banevolden 36, 1. tv., 2500 Valby
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 222L1258
Ejerudgift/md.: kr. 4.089

Dato: 22.12.2025

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret: Loftrum, tørrerum

Fællesfaciliteter: Cykelkælder, gådområde, barnevognsrum

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.