

Valby Langgade 263, 2. th, 2500 Valby

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**59**
Kontant	**3.395.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**4.460**	Altan	**Ja**
Byggeår	**1930**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **223069739**

RealMæglerne Hallberg A/S
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup / Tlf. +45 43430304 / www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

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: Valby Langgade 263, 2. th, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 223069739
Ejerudgift/md.: kr. 4.460

Dato: 11.11.2026



Øverste etage med udsigt til Damhussøen og sydvendt altan

Drømmer du om en lys lejlighed med udsigt, attraktive omgivelser og en beliggenhed tæt på både natur og byliv? Så er denne 2-værelses et oplagt valg.

Lejligheden ligger øverst i ejendommen og byder på et skønt lysindfald fra de store vinduespartier, som sammen med den sydvendte altan skaber en lys og indbydende atmosfære. Fra stuen kan du nyde udsigten til Damhussøen, mens køkkenet, soveværelset og altanen vender mod det hyggelige villakvarter og giver en fredelig udsigt over de grønne omgivelser.

Planløsningen er både funktionel og fleksibel med mulighed for at etablere et ekstra værelse, så boligen kan indrettes som en 3-værelses lejlighed og tilpasses dine behov.

Beliggenheden er noget helt særligt. Damhussøen ligger få skridt fra hoveddøren og indbyder året rundt til gå- og løbeture i naturskønne omgivelser. Samtidig er der kort gåafstand til både Damhustorvet og Ismageriet, som er populære samlingspunkter i området. Hverdagen bliver desuden nem med indkøb, caféer og øvrige faciliteter tæt på.

Offentlig transport er lige ved hånden med flere buslinjer, der hurtigt bringer dig til både København og Frederiksberg, hvilket gør boligen ideel for dig, der ønsker en rolig base uden at gå på kompromis med byens muligheder.

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: Lars Ringsted

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Valby Langgade 263, 2. th, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 223069739
Ejerudgift/md.: kr. 4.460

Dato: 11.11.2026



Havudsigt



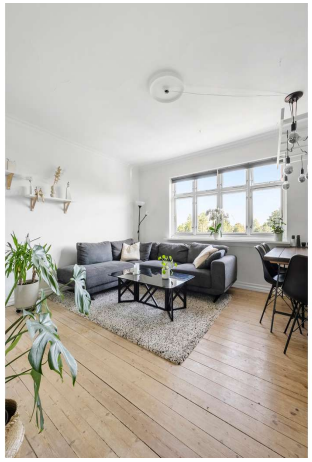
Stue



Spisestue



Stue



Stue



Soveværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Valby Langgade 263, 2. th, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 223069739
Ejerudgift/md.: kr. 4.460

Dato: 11.11.2026



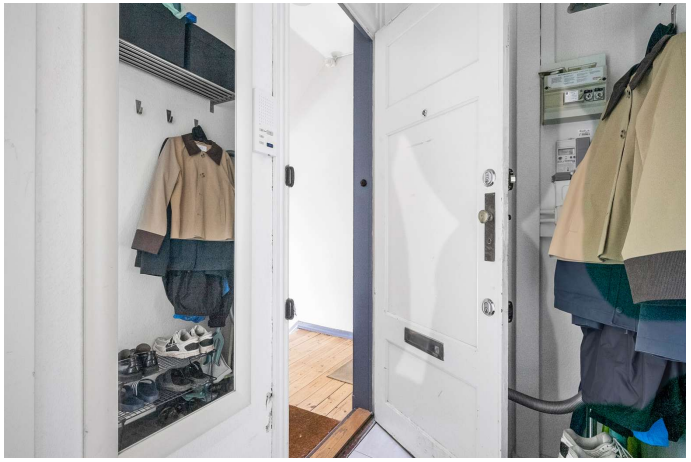
Køkken



Køkken



Toilet



Entré



Område



Område

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Valby Langgade 263, 2. th, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 223069739
Ejerudgift/md.: kr. 4.460

Dato: 11.11.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

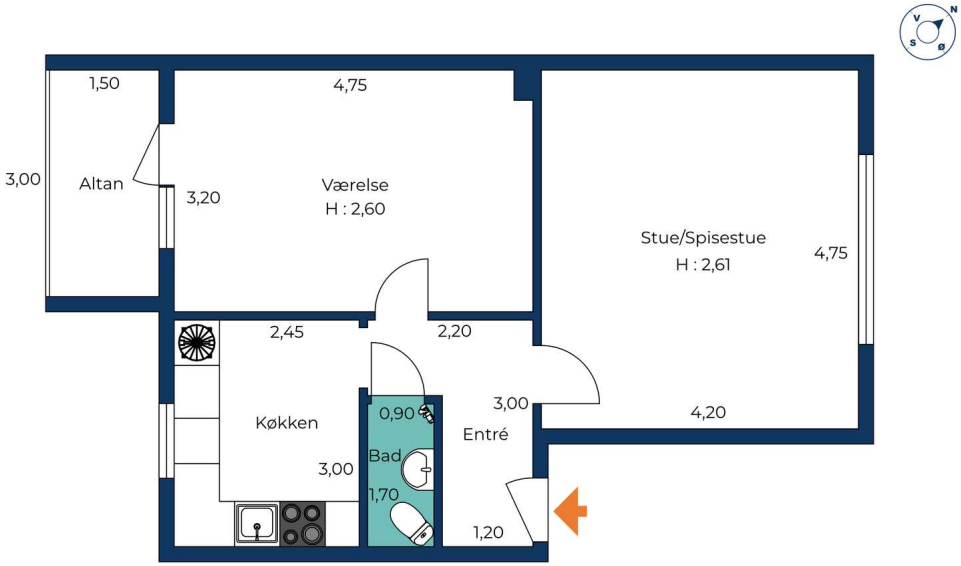
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Valby Langgade 263, 2. th, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 3.395.000

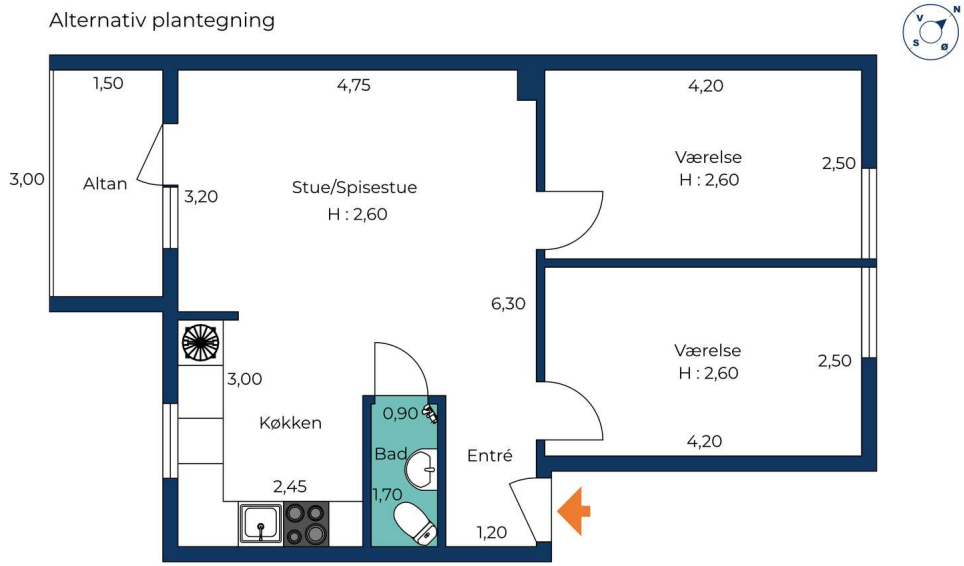
Sagsnr.: 223069739
Ejerudgift/md.: kr. 4.460

Dato: 11.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

Alternativ plantegning



Vejledende tegning uden ansvar.

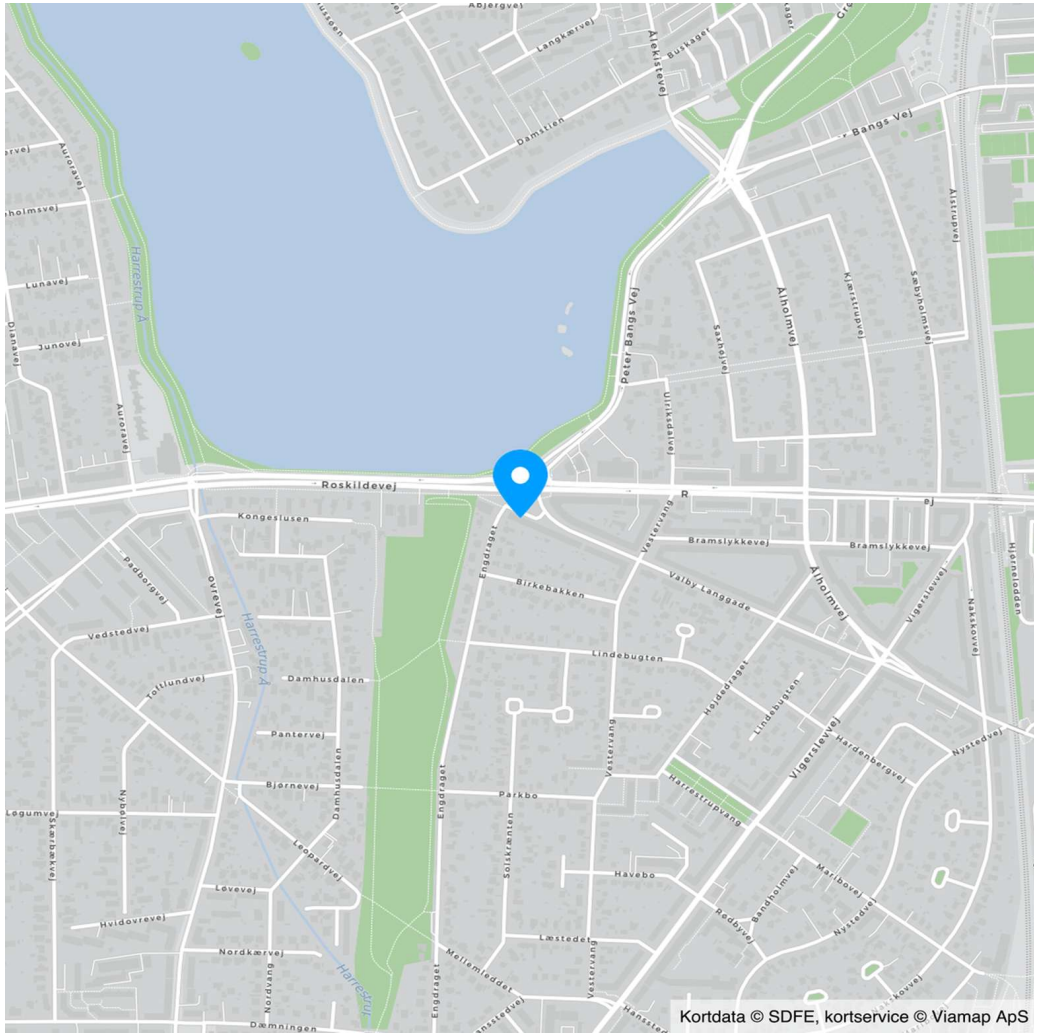
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Valby Langgade 263, 2. th, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 223069739
Ejerudgift/md.: kr. 4.460

Dato: 11.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Valby Langgade 263, 2. th, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 223069739
Ejerudgift/md.: kr. 4.460

Dato: 11.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	2520 Vigerslev, København
BFE-nr.:	174295
Ejerl. Nr.:	24
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1930

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.501.000
Grundværdi:	1.614.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.000.800
Grundlag for grundskyld:	1.291.200

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	54 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	54 m^2
BBR-boligareal:	59 m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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:

Servitutter
- Nr. 1: 02.04.1917 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil, bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 02.04.1917 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- Nr. 3: 12.12.1921 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- Nr. 4: 31.08.1929 - Dok om forbud mod restaurationsvirksomhed mv
- Nr. 5: 01.10.1929 - Dok om vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt
- Nr. 6: 31.01.1930 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 7: 05.02.1930 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler
- Nr. 8: 04.02.1971 - Vedtægter for ejerforening
- Nr. 9: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv

Planer
Kommuneplan R24.B.5.36 - R24.B.5.36 - B2*

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

Ovn (Gram), Komfur (Gram), Emhætte (Ukendt mrk), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Valby Langgade 263, 2. th, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 223069739
Ejerudgift/md.: kr. 4.460

Dato: 11.11.2026

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:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 9.044 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varme betales a/c med kr. 9.960 p.a.
Vand betales a/c med kr. 2.135 p.a.
Der gøres opmærksom på, at fællesudgifterne er reduceret med kr. 2.315, svarende til lejlighedens andel af budgetteret vandforbrug
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 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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Valby Langgade 263, 2. th, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 223069739
Ejerudgift/md.: kr. 4.460

Dato: 11.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ydelse på gæld uden for købesum	kr.	18.098
Ejendomsværdiskat	kr.	10.204
Grundskyld	kr.	6.585
Rottebekæmpelse 2026	kr.	98
Fællesudgifter	kr.	13.542
Arbejdsweekend	kr.	1.200
Grundfond	kr.	2.257
Gebyr, opkrævning fælleslån	kr.	540
Internet	kr.	1.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	53.524

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.395.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	4.950
Ejerskiftegebyr til ejerforeningen	kr.	2.995
I alt	kr.	3.425.195

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

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.062 md. / 228.739 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.595 md. / 187.134 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **Forbehold:** Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til foreningen.

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.
AL Sydbank

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 10: hovedstol kr. 30.000
Nr. 11: hovedstol kr. 1.183.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån, vandinstallationer	7.491	31.12.2025
Fælleslån, altaner	157.725	31.12.2025

Ejerforening
Navn: WANTZIN Ejendomsadvokater
Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 171 / 10000
Tinglyst: 171 / 5459
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Andre forhold af væsentlig betydning
Områdeklassificeret - byzone
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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 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.

Husdyr
Husdyr tilladt, dog ikke krybdyr.

Internet
TV via YouSee, til-/afmelding via administrator. Internet via foreningen står til kr. 83,30 kr./md og kan ikke afmeldes.

Spildevandsplaner
Kloakopland - 345

V1 forurening
En del af matriklen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 1.
En grund kan kortlægges som måske forenet, V1, hvis der er kendskab til aktiviteter, der kan have forårsaget forening, og som derfor gives mistanke for forurening.

Bevaringsværdi
Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 3 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.

Arbejdsweekender
I ejerforeningen er der pligt til arbejdsweekender.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser og i følsomt indvindingsområde, jf. ejendomsdatarapport.

Fælleslån
Begge fælleslån kan indfries førtidigt. Administrator skal have anmodning min. 10 dage før ønsket indfrielsesdato. Gebyr ved førtidig indfrielse: 2.995 kr.

Udlejning
Der henvises til normalvedtægterne for ejerforeninger.

Kommende vedligeholdelsesarbejder i ejerforeningen
Køber gøres opmærksom på, at ejerforeningen har udarbejdet en vedligeholdelsesplan.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.



Tak for 10lliden, Glostrup!

MEST sælgende ejendomsmægler i Glostrup - for 10. år i træk*

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.