



REAL

Castbergsvej 34, 2500 Valby

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	184
Kontant	12.350.000	Værelser	7
Ejerudgift	6.323	Grund m ²	523
Byggeår/ombygget	1923/1947	Energimærke	D

Sagsnr. **1440427**

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye

Falkoner Alle 18B, st. 3. / 2000 Frederiksberg / Tlf. +45 38346500 / www.realmaeglerne.dk/hanneloye

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: Castbergsvej 34, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 12.350.000

Sagsnr.: 1440427
Ejerudgift/md.: kr. 6.323

Dato: 29.09.2026



Valby - Klassisk villa med sjæl, idyllisk have og stort potentiale beliggende i det attraktive villakvarter Kanthusene.

I hyggelige og rolige omgivelser udbydes denne charmerende villa i klassisk dansk byggeskik. Et hus med masser af sjæl, en spændende indretning og ikke mindst en **helt vidunderlig, frodig have**, hvor solen kan nydes dagen igennem.

Huset fremstår med en utraditionel og charmerende planløsning og vil have glæde af en opdatering, men rummer samtidig et stort potentiale for køberen, der ønsker at skabe sit eget hjem og sætte sit personlige præg - med respekt for husets oprindelige charme og karakter.

Charmerende stueplan med udgang til haven.

I stueplan bydes man velkommen i entréen, hvor den smukke og gedigne trappe til førstesalen straks understreger husets karakter. Her findes et værelse samt den hyggelige spisestue med direkte udgang til den sydvendte terrasse og den solrige have. Køkkenet har en anderledes og charmerende indretning og er opdelt i det, sælger kalder et **koldt og et varmt køkken**. Hertil kommer yderligere to værelser samt gæstetoilet. Huset har desuden en mindre kælder med fjernvarmeanlæg og mulighed for lidt opbevaring samt en praktisk viktualiekælder ved entréen.

Masser af lys og muligheder på førstesalen.

Førstesalen byder på et stort soveværelse (kan opdeles) og en meget stor og lys stue med et dejligt lysindfald. Den store stue og soveværelset giver samtidig gode muligheder for at ændre indretningen og etablere yderligere værelser efter behov. Herudover findes et opbevaringsrum samt et nydeligt badeværelse med bruseniche.
Teksten fortsætter på side 1a.

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: Hanne Dehn



Adresse: Castbergsvej 34, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 12.350.000

Sagsnr.: 1440427
Ejerudgift/md.: kr. 6.323

Dato: 29.09.2026

Haven er uden tvivl en af ejendommens helt særlige kvaliteter. Den er frodig, hyggelig og fuld af stemning med flere skønne steder at slå sig ned. Morgensolen kan nydes på morgenterrassen, fra spisestuen er der direkte udgang til den syd- og vestvendte terrasse, og når solen bevæger sig mod vest, kan de sidste soltimer nydes her og i den bagerste del af haven. Som en ekstra skøn detalje er der etableret udendørs bruser med varmt vand, og hertil kommer garage.

En grøn oase midt i Valby

Kanthusene er et roligt og stemningsfuldt villakvarter, hvor de grønne haver og hyggelige huse skaber en næsten landsbyagtig atmosfære – og alligevel befinder man sig midt i byen.

Her bor man fredeligt og tilbagetrukket med kort afstand til Valby C, Søndermarken og Frederiksberg, ligesom Spinderiets butikker, caféer og indkøbsmuligheder samt Valby Station og København Syd er inden for bekvem rækkevidde.

Her får man kort sagt en villa, der ikke ligner alle andre – med klassisk byggestil, masser af personlighed, en fantastisk have og spændende muligheder for at skabe et helt særligt hjem i et af Valbys hyggelige og grønne villakvarterer.

En grøn og fredelig oase midt i Valby. Velkommen til Castbergsvej 34.

Adresse: Castbergsvej 34, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 12.350.000

Sagsnr.: 1440427
Ejerudgift/md.: kr. 6.323

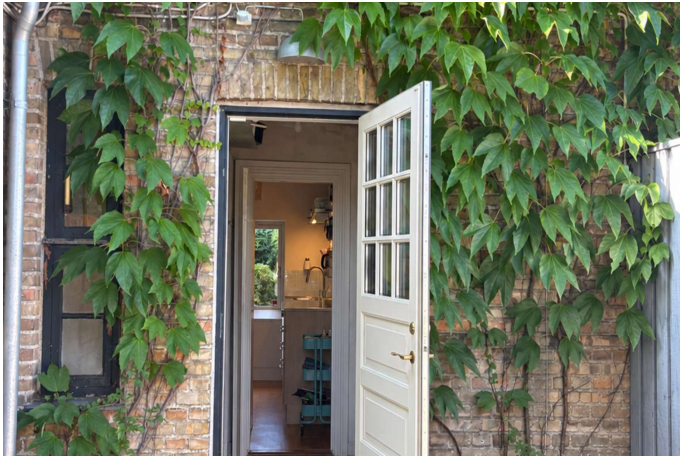
Dato: 29.09.2026



Adresse: Castbergsvej 34, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 12.350.000

Sagsnr.: 1440427
Ejerudgift/md.: kr. 6.323

Dato: 29.09.2026



Adresse: Castbergsvej 34, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 12.350.000

Sagsnr.: 1440427
Ejerudgift/md.: kr. 6.323

Dato: 29.09.2026

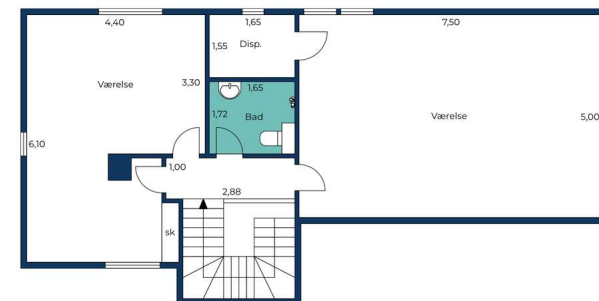
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

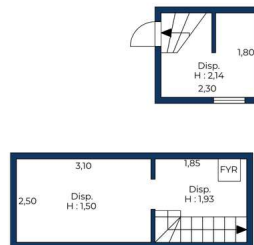
REAL

Adresse: Castbergsvej 34, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 12.350.000

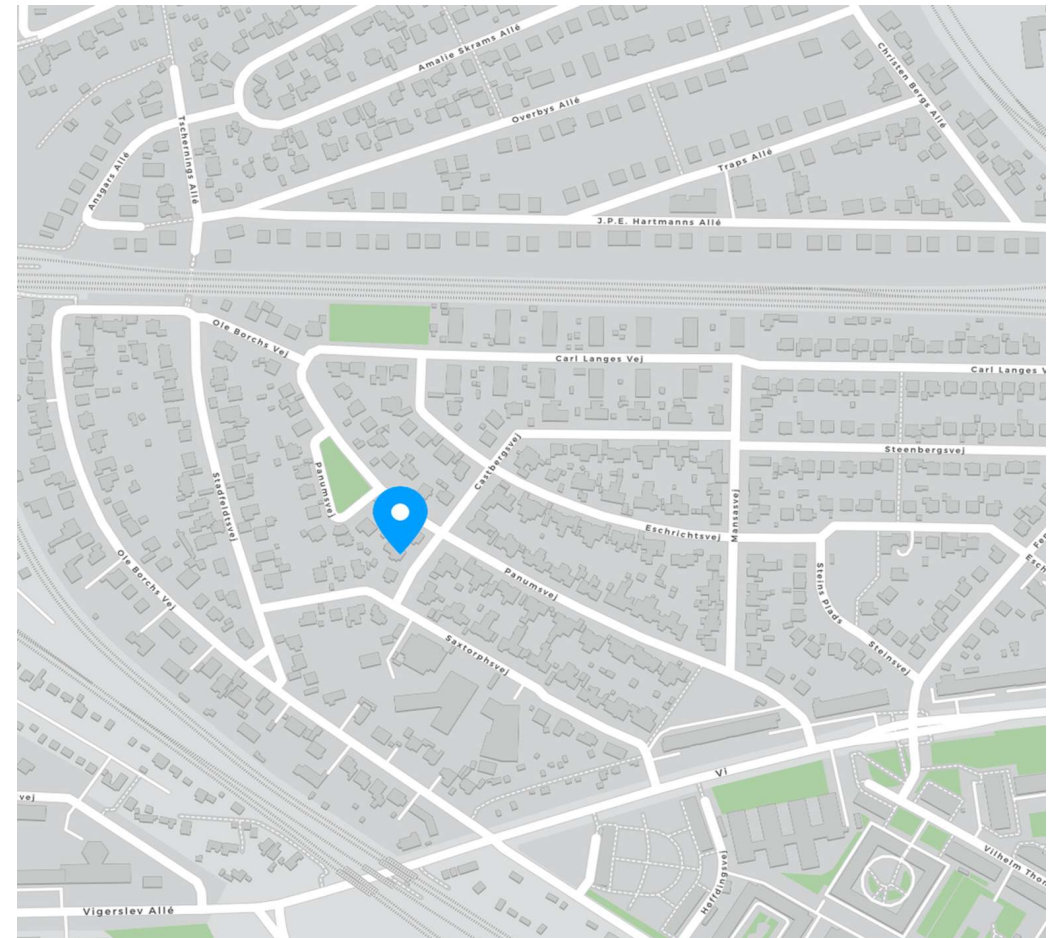
Sagsnr.: 1440427
Ejerudgift/md.: kr. 6.323

Dato: 29.09.2026

Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Castbergsvej 34, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 12.350.000

Sagsnr.: 1440427
Ejerudgift/md.: kr. 6.323

Dato: 29.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 1484 Valby, København
BFE-nr.: 6026763
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1923/1947

Arealer**

Grundareal: 523 m²
- heraf vej 79 m²
Boligareal i alt: 184 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 5 m²
Garage: 15 m²

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

* 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: 02.11.1914 - Dok om pålæg af servituter
- Nr. 2: 04.08.1919 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 19.05.1936 - Dok om indskrænkning i ejendomsretten
- Nr. 4: 30.08.1937 - Dok om bidrag til hovedkloakanlægget
- Nr. 5: 23.12.1946 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 6: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Ovn - Siemens, Induktion kogeplade - Siemens, Køle/fryseskab - Siemens, Opvaskemaskine - Bosch, Vaskemaskine
- Miele, Tørretumbler - AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Castbergsvej 34, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 12.350.000

Sagsnr.: 1440427
Ejerudgift/md.: kr. 6.323

Dato: 29.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

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 ejendom

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 nedgravet olietank på ejendommen, der jf. BBR-ejermeddelelsen er tømt, afblændet og opfyldt.

Kommune- & Spildevandsplaner

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.

2024 vurderinger

Der foreligger ejendomsvurdering for 2024 (2022 vurdering videreført og indekseret).
Dette er den endelige 2024 vurdering, som erstatter den foreløbige vurdering. I salgopstillingen er der derfor taget udgangspunkt i denne. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om beskatning.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 23.300 Forbrug: 29 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

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 salgopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Castbergsvej 34, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 12.350.000

Sagsnr.: 1440427
Ejerudgift/md.: kr. 6.323

Dato: 29.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	40.653
Grundskyld	kr.	23.795
Grundejerforeningen	kr.	100
Husforsikring	kr.	7.976
Rottebekæmpelse 2026	kr.	143
Renovation 2026	kr.	3.205

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	12.350.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	75.950
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
I alt	kr.	12.436.699
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv		

Ejerudgift i alt 1. år kr. 75.871

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: 620.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 69.501 md. / 834.015 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 56.868 md. / 682.418 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: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **Forbehold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til grundejerforeningen.

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: Castbergsvej 34, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 12.350.000

Sagsnr.: 1440427
Ejerudgift/md.: kr. 6.323

Dato: 29.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 9: hovedstol kr. 5.924.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Kanthusene

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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

At sælge sin bolig er en af livets store beslutninger. Derfor handler et godt boligsalg ikke kun om den rigtige pris – men også om den rigtige rådgivning.

Hos RealMæglerne Frederiksberg, Hanne Løye kombinerer vi mere end 35 års erfaring med en moderne salgsstrategi. Vi kender markedet, køberne og lokalområderne og ved, hvordan din bolig præsenteres, så den skiller sig ud.

Vi arbejder målrettet med sociale medier, boligvideoer og digital markedsføring, så din bolig når de rette købere. Samtidig får du én personlig rådgiver gennem hele processen.

Vi hjælper med køb og salg på Frederiksberg og i resten af Storkøbenhavn. Vi tager gerne en uforpligtende snak om dine muligheder.