

Castbergsvej 34, 2500 Valby

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**184**
Kontant	**11.900.000**	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

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye
CVR-nr. 13726833
Falkoner Alle 18B, st. 3. / 2000 Frederiksberg
Tlf. +4538346500 / 2000@mailreal.dk
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. 11.900.000
Sagsnr.: 1440427
Ejerudgift/md.: kr. 6.323
Dato: 15.11.2026



Valby – Charmerende villa med sjæl, dejlig have og spændende moderniseringsmuligheder

I hyggelige og rolige omgivelser ligger denne dejlige villa i klassisk dansk byggeskik. Et hus med personlighed, gode lysforhold og en frodig have, der danner en stemningsfuld ramme om livet både inde og ude.

Villaen har behov for modernisering og rummer mange fine kvaliteter at bygge videre på. Her er mulighed for at skabe et personligt hjem, hvor nutidens komfort forenes med husets oprindelige charme og karakter.

Stueplan med adgang til have og terrasse

Stueplan indeholder entré med gulvvarme og trappe til førstesalen, et lyst og rummeligt værelse/kontor samt spisestue med karnap og direkte udgang til terrasse og have. Køkkenet er i dag opdelt i det, sælger kalder et koldt og et varmt køkken, med gulvvarme i det varme køkken. Som led i en renovering kan der her skabes et pragtfuldt køkken/alrum ved at fjerne to bærende vægge. Hertil kommer yderligere to værelser og et gæstetoilet.

Huset har desuden en mindre kælder med fjernvarmeanlæg og plads til opbevaring samt en praktisk viktualiekælder ved entréen.

En lys og rummelig førstesal

På førstesalen findes en meget stor stue med et fantastisk lysindfald samt et dejligt soveværelse og et mindre værelse, som i dag er slået sammen. Hertil kommer et badeværelse med bruseniche og et opbevaringsrum, som eventuelt kan inddrages i badeværelset.

Fortsættes 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye
CVR-nr. 13726833
Falkoner Alle 18B, st. 3. / 2000 Frederiksberg
Tlf. +4538346500 / 2000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hanneloye

Adresse: Castbergsvej 34, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 11.900.000

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

Dato: 15.11.2026

Hele etagen har fine, velholdte, massive bræddegulve fra husets oprindelse. De lyse rum og smukke gulve giver et godt udgangspunkt for at gentænke indretningen, eksempelvis med flere værelser.

En grøn og fredelig oase midt i Valby

Den frodige have byder på flere hyggelige kroge, en udendørsbruser og en garage til opbevaring. Morgensolen kan nydes på morgenterrassen, mens spisestuen har direkte udgang til den syd- og vestvendte terrasse. Her og i den bagerste del af haven kan solen nydes senere på dagen.

Villaen ligger roligt og idyllisk, samtidig med at der er kort afstand til Valby C, Søndermarken og Frederiksberg samt Spinderiets butikker, caféer og indkøbsmuligheder. Valby Station og København Syd er ligeledes inden for bekvem rækkevidde.

Området byder på gode rammer for børnefamilien med både kommunale skoler og privatskoler tæt på, børneinstitutioner for enden af vejen og legeplads på Steins Plads. Et trygt og hyggeligt nærmiljø, hvor børnene kan vokse op.

Velkommen til Castbergsvej 34.

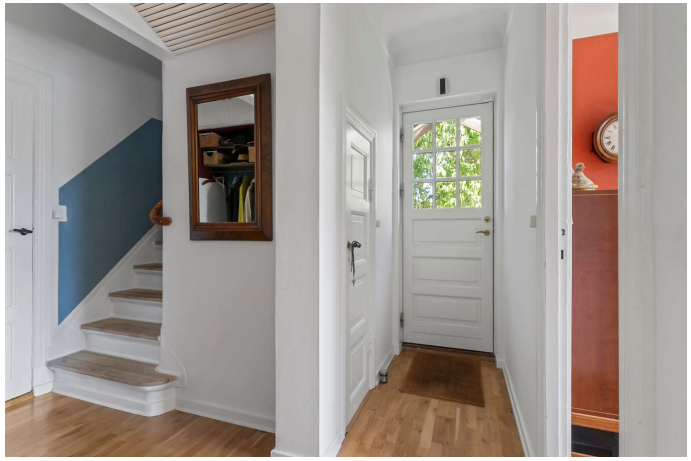
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye
CVR-nr. 13726833
Falkoner Alle 18B, st. 3. / 2000 Frederiksberg
Tlf. +4538346500 / 2000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hanneloye

Adresse: Castbergsvej 34, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 11.900.000

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

Dato: 15.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye
CVR-nr. 13726833
Falkoner Alle 18B, st. 3. / 2000 Frederiksberg
Tlf. +4538346500 / 2000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hanneloye

Adresse: Castbergsvej 34, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 11.900.000

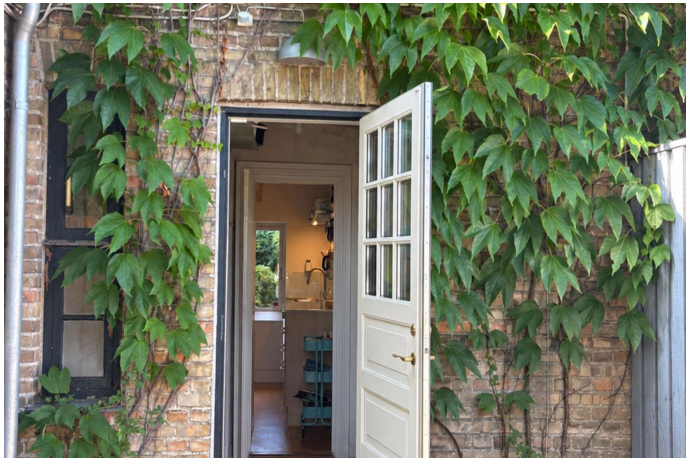
Sagsnr.: 1440427
Ejerudgift/md.: kr. 6.323

Dato: 15.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye
CVR-nr. 13726833
Falkoner Alle 18B, st. 3. / 2000 Frederiksberg
Tlf. +4538346500 / 2000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hanneloye

Adresse: Castbergsvej 34, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 11.900.000

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

Dato: 15.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye
CVR-nr. 13726833
Falkoner Alle 18B, st. 3. / 2000 Frederiksberg
Tlf. +4538346500 / 2000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hanneloye

Adresse: Castbergsvej 34, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 11.900.000

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

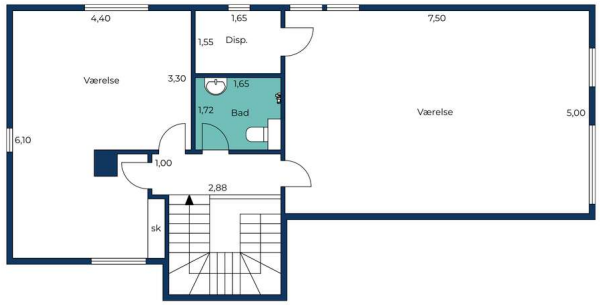
Dato: 15.11.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

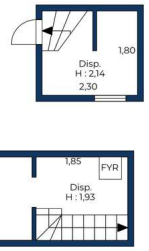
RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye
CVR-nr. 13726833
Falkoner Alle 18B, st. 3. / 2000 Frederiksberg
Tlf. +4538346500 / 2000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hanneloye

Adresse: Castbergsvej 34, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 11.900.000

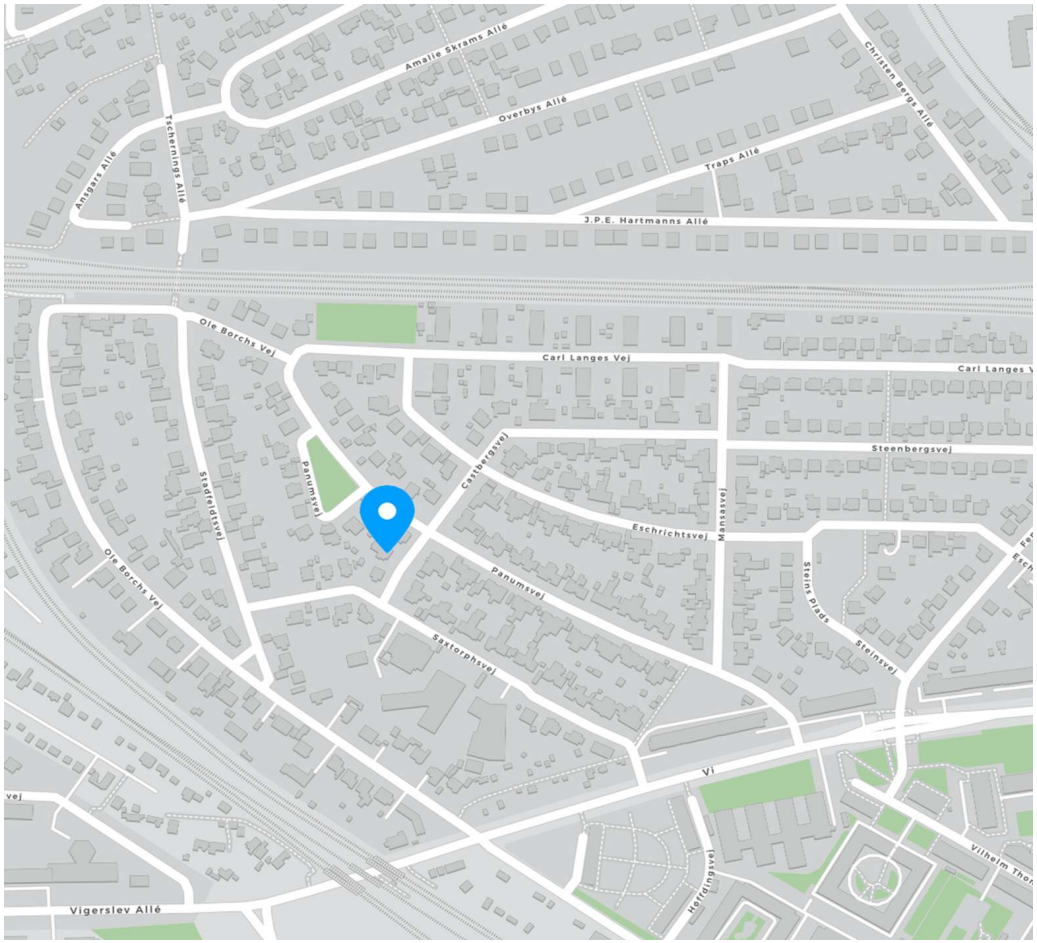
Sagsnr.: 1440427
Ejerudgift/md.: kr. 6.323

Dato: 15.11.2026

Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.



RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye
CVR-nr. 13726833
Falkoner Alle 18B, st. 3. / 2000 Frederiksberg
Tlf. +4538346500 / 2000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hanneloye

Adresse: Castbergsvej 34, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 11.900.000

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

Dato: 15.11.2026

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	9.964.000
Grundværdi:	5.832.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	7.971.200
Grundlag for grundskyld:	4.665.600

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

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye
CVR-nr. 13726833
Falkoner Alle 18B, st. 3. / 2000 Frederiksberg
Tlf. +4538346500 / 2000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hanneloye

Adresse: Castbergsvej 34, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 11.900.000

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

Dato: 15.11.2026

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:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 23.300 Forbrug: 29 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
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
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening
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 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 salgsopstillingen er der derfor taget udgangspunkt i denne. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om beskatning.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye
CVR-nr. 13726833
Falkoner Alle 18B, st. 3. / 2000 Frederiksberg
Tlf. +4538346500 / 2000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hanneloye

Adresse: Castbergsvej 34, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 11.900.000

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

Dato: 15.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. 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
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	75.871

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	11.900.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	73.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
I alt	kr.	11.983.999

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

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: 595.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 66.599 md. / 799.187 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 54.491 md. / 653.888 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:** 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye
CVR-nr. 13726833
Falkoner Alle 18B, st. 3. / 2000 Frederiksberg
Tlf. +4538346500 / 2000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hanneloye

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. 9: hovedstol kr. 5.924.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Kanthusene
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.