



**REAL**

## Peter Bangs Vej 234, 3. tv, 2500 Valby

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>83</b>
Kontant	<b>5.395.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>3.580</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>1948</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **114-8373**

**RealMæglerne** Vesterbro & Carlsberg Byen ApS

Istedgade 87 / 1650 København V / Tlf. +45 72312200 / [www.realmæglerne.dk/vesterbro](http://www.realmæglerne.dk/vesterbro)

## 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: Peter Bangs Vej 234, 3. tv, 2500 Valby  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 114-8373  
Ejerudgift/md.: kr. 3.580

Dato: 21.04.2026



### Lys og indbydende lejlighed med stor altan, med mulighed for at lave et fjerde værelse

På Peter Bangs Vej 234 udbydes denne indbydende ejerlejlighed på 83 m<sup>2</sup>, beliggende på 3. sal. Boligen fremstår lys og velholdt med en behagelig atmosfære, god loftshøjde og et flot, gennemgående lysindfald, der skaber en imødekommende stemning i hele hjemmet. Lejligheden er desuden opgraderet med nyt, massivt egetrægulv fra Juncker, som tilfører boligen et eksklusivt og tidløst udtryk.

Lejlighedens naturlige samlingspunkt er den lyse stue, hvor de store vinduespartier giver et dejligt lys og et åbent kig over området. Her er god plads til både sofaarrangement og ophold, og fra stuen er der direkte udgang til altanen, som fungerer som en skøn forlængelse af boligen i de lune måneder.

I forbindelse med stuen ligger en separat spisestue, der skaber en naturlig overgang mellem ophold og spiseafdeling og giver rummet en fin dynamik. Indretningen giver en god balance mellem fællesrum og private zoner.

Køkkenet fremstår funktionelt og velindrettet med god skabs- og bordplads. Her er rammerne på plads til både hverdagens madlavning og hyggelige middage.

Lejligheden rummer et regulært soveværelse med gode indretningsmuligheder samt et ekstra værelse, der egner sig oplagt som børneværelse, hjemmekontor eller gæsteværelse. Badeværelset fremstår pænt og funktionelt med separat bruseniche.

En harmonisk og velindrettet lejlighed med altan og en attraktiv beliggenhed i Valby – tæt på indkøb, caféer, offentlig transport og grønne områder.

Kontakt os allerede i dag for yderligere information eller for at booke en fremvisning.

### 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: Philip Hersby

Adresse: Peter Bangs Vej 234, 3. tv, 2500 Valby  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 114-8373  
Ejerudgift/md.: kr. 3.580

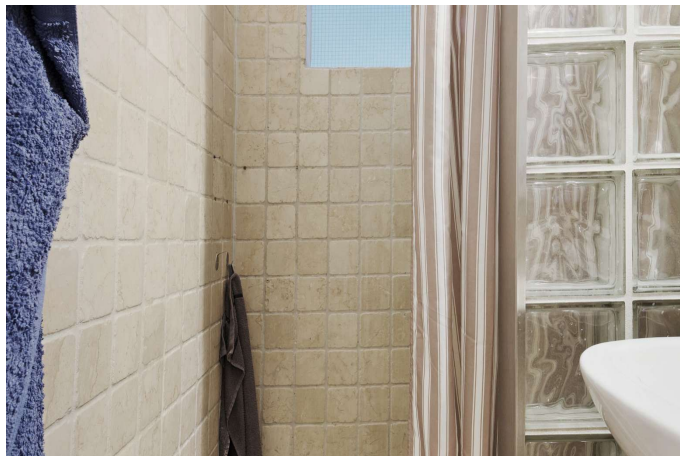
Dato: 21.04.2026



Adresse: Peter Bangs Vej 234, 3. tv, 2500 Valby  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 114-8373  
Ejerudgift/md.: kr. 3.580

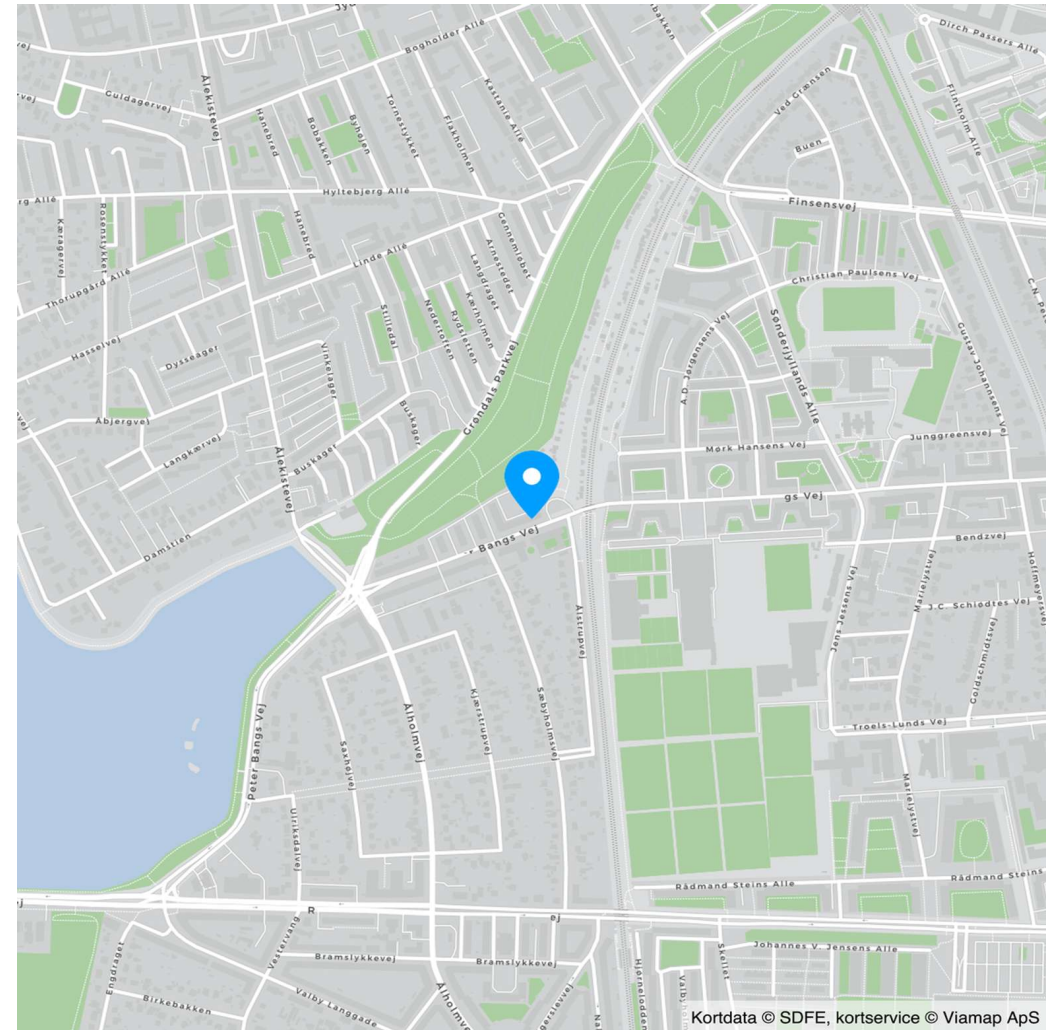
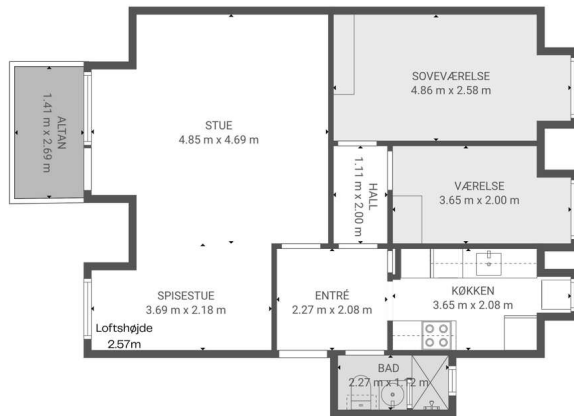
Dato: 21.04.2026



Adresse: Peter Bangs Vej 234, 3. tv, 2500 Valby  
 Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 114-8373  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.580

Dato: 21.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Vejledende planlægning af uden ansvar

Adresse: Peter Bangs Vej 234, 3. tv, 2500 Valby  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 114-8373  
Ejerudgift/md.: kr. 3.580

Dato: 21.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 2070 Vigerslev, København  
BFE-nr.: 179677  
Ejerl. Nr.: 8  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej:  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1948

**Arealer\*\***

Tinglyst areal: 74 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 74 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 83 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.876.000  
Grundværdi: 3.119.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.100.800  
Grundlag for grundskyld: 2.495.200

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 (Gorenje), Kogeplade (Gorenje), Emhætte, Mikrobølgeovn (Severin), Køle/fryseskab (Liebherr), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Peter Bangs Vej 234, 3. tv, 2500 Valby  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 114-8373  
Ejerudgift/md.: kr. 3.580

Dato: 21.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej  
Forbehold:

Rørskade: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.282 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsoptillingens 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 C

Adresse: Peter Bangs Vej 234, 3. tv, 2500 Valby  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 114-8373  
Ejerudgift/md.: kr. 3.580

Dato: 21.04.2026

#### Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	15.814
Grundskyld	kr.	12.726
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	115
Ejerforening/fællesudgifter	kr.	8.984
Fælleslån	kr.	1.368
Tv pakke	kr.	3.948

#### Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	5.395.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.250
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	4.325
Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
I alt	kr.	5.436.575

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 kr. 42.955

#### 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: 270.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.315 md. / 351.782 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 23.979 md. / 287.744 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **For-**

**behold:** Kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed.

**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 234, 3. tv, 2500 Valby  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 114-8373  
Ejerudgift/md.: kr. 3.580

Dato: 21.04.2026

#### 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 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
Fælleslån	3.117	21.04.2026

#### Ejerforening

Navn: E/F Peter Bangs Vej 228-234

Eksisterende sikkerhed: Kr. 12.000 i form af Skadesløsbrev - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

- Nr. 16: 23.06.1997 - Vedtægter for ejerforening. Tillæg.
- Nr. 19: 25.04.1974 -

#### Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 96 / 4200

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

#### Planer

Kommuneplan R24.B.5.45 - R24.B.5.45 - B4

#### Andre forhold af væsentlig betydning

##### Planer - Københavns Kommune

- Lokalplan: Der henvises til ejendomsdatarapporten.

- Anlægsprojekter: <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>

- Kommuneplan: <https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>

- Spildevandsplan: <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/>

Alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom. Der kan fra kommunen blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

#### Områdeklassificeret

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

#### Bevaringsværdige bygninger

Ejendommen er bevaringsværdig på niveau 5 jf. oplysninger fra [www.kulturarv.dk](http://www.kulturarv.dk).

#### Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

#### Brugsret

Brugsret til kælderrum i følge sælger

#### Servitutter

- Nr. : 21.04.2026 -

- Nr. : 21.04.2026 -

- Nr. 1: 03.10.1904 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil

- Nr. 2: 17.03.1919 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil, bebyggelse, benyttelse mv

- Nr. 3: 25.05.1929 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1\_E-I\_645

- Nr. 4: 10.08.1929 - Ekspropriationsfortegnelse -

- Nr. 5: 10.08.1929 - Ekspropriationsfortegnelse, se tillige akt J198 Se tillige 1\_J-I\_198

- Nr. 6: 09.06.1944 - Dok om at tåle jernbanetrafikken 1\_E-I\_645 - korrekte årstal 1945

- Nr. 7: 14.02.1947 - Dok om færdselsret mv

- Nr. 8: 22.03.1947 - Dok om færdselsret mv, samt forpl til opførelse af en støttemur og overdækning mv 1\_E-I\_645

- Nr. 9: 29.04.1949 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1\_E-I\_645

- Nr. 10: 11.07.1949 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_E-I\_645

- Nr. 11: 09.08.1950 - Dok om at overtage adm af ejd, Se akt 1\_E-I\_645

- Nr. 12: 28.02.1952 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_E-I\_645

- Nr. 14: 14.07.1975 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_E-I\_645

- Nr. 15: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 131

---

Adresse: Peter Bangs Vej 234, 3. tv, 2500 Valby  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 114-8373  
Ejerudgift/md.: kr. 3.580

Dato: 21.04.2026

---

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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

RealMæglerne Vesterbro

RealMæglerne på Vesterbro tilbyder via vores 9 butikker på Frederiksberg, Vesterbro, Østerbro, Nordhavn Amager, Tårnby, Valby & Kgs. Enghave et aktivt salgsarbejde på tværs af vores butikker. Det giver vores kunders ejendomme maksimal eksponering og optimale salgsmuligheder.

Vi sælger mere end 500 ejendomme om året til konkurrencedygtige salærer.