



REAL

Beatevej 3, 5. th, 2500 Valby

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	62
Kontant	4.650.000	Værelser	2
Ejerudgift	4.162		
Byggeår	1931	Energimærke	C

Sagsnr. **159-0105**

RealMæglerne Østerbro ApS Ejendomsmægler

Nordre Frihavsgade 77 / 2100 København Ø / Tlf. +45 43582100 / www.realmæglerne.dk/2100

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: Beatevej 3, 5. th, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 159-0105
Ejerudgift/md.: kr. 4.162

Dato: 03.06.2026



```
<section class="text-token-text-primary w-full focus:outline-none has-  
data-writing-block:pointer-events-none [&:has([data-writing-  
block])>*:pointer-events-auto R6Vx5W_threadScrollVars scroll-mb-  
[calc(var(--scroll-root-safe-area-inset-bottom,0px)+var(--thread-response-  
height))] scroll-mt-[calc(var(--header-height)  
+min(200px,max(70px,20svh)))]" dir="auto" data-turn-id="request-  
WEB:a6a1d344-1b2a-4146-a207-2f9cd17927e5-3" data-turn-id-  
container="request-WEB:a6a1d344-1b2a-4146-a207-2f9cd17927e5-3"  
data-testid="conversation-turn-8" data-scroll-anchor="false" data-  
turn="assistant"><div class="flex max-w-full flex-col gap-4 grow"><div  
class="min-h-8 text-message relative flex w-full flex-col items-end gap-2  
text-start break-words whitespace-normal outline-none keyboard-  
focused:focus-ring [.text-message+&]:mt-1" dir="auto" data-message-aut-  
hor-role="assistant" data-message-id="a20cd851-0f7a-4575-  
8c1c-24b7456226b4" data-message-model-slug="gpt-5-5" data-turn-start-  
message="true"><div class="flex w-full flex-col gap-1  
empty:hidden"><div class="markdown prose dark:prose-invert wrap-  
break-word w-full light markdown-new-styling">Drømmer du om en lys og  
indbydende lejlighed i Valby med fantastisk udsigt og en skøn, luftig atmos-  
fære? Så byder denne bolig øverst oppe på noget helt særligt. Her får du en  
lejlighed, hvor de store vinduespartier inviterer dagslyset helt indenfor og  
samtidig giver en smuk udsigt, der kan nydes dagen igennem.
```

Boligens naturlige samlingspunkt er det imponerende åbne alrum, hvor køkken, spisestue og stue smelter elegant sammen. Her skabes en fantastisk rumfornemmelse med plads til både hyggelige hverdage og middage med venner og familie i lyse og indbydende omgivelser.

Lejligheden rummer desuden et dejligt værelse med adgang til egen altan samt flere skønne altaner, hvor solen og udsigten kan nydes fra morgen til aften. Kombinationen af lys, luft og den attraktive placering øverst oppe giver boligen en helt særlig stemning af ro og eksklusivitet.

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: Oliver Raahauge Geertsen



Adresse: Beatevej 3, 5. th, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 159-0105
Ejerudgift/md.: kr. 4.162

Dato: 03.06.2026





Adresse: Beatevej 3, 5. th, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 159-0105
Ejerudgift/md.: kr. 4.162

Dato: 03.06.2026





Adresse: Beatevej 3, 5. th, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 159-0105
Ejerudgift/md.: kr. 4.162

Dato: 03.06.2026

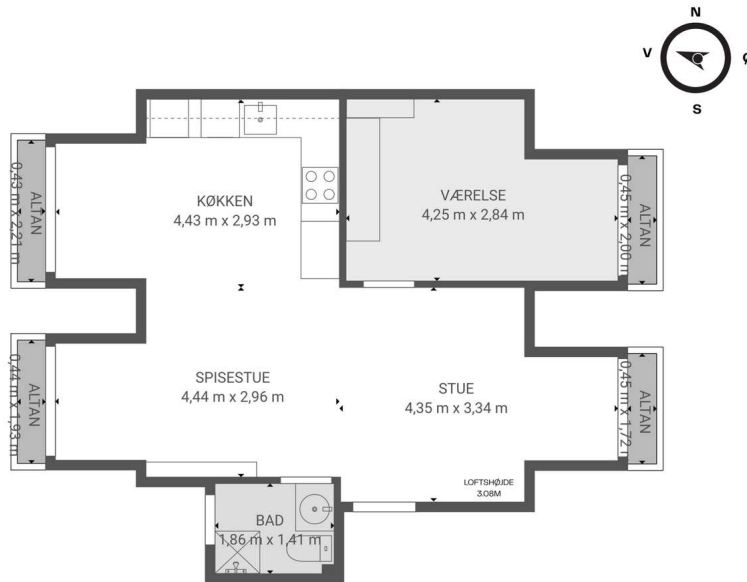




Adresse: Beatevej 3, 5. th, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 4.650.000

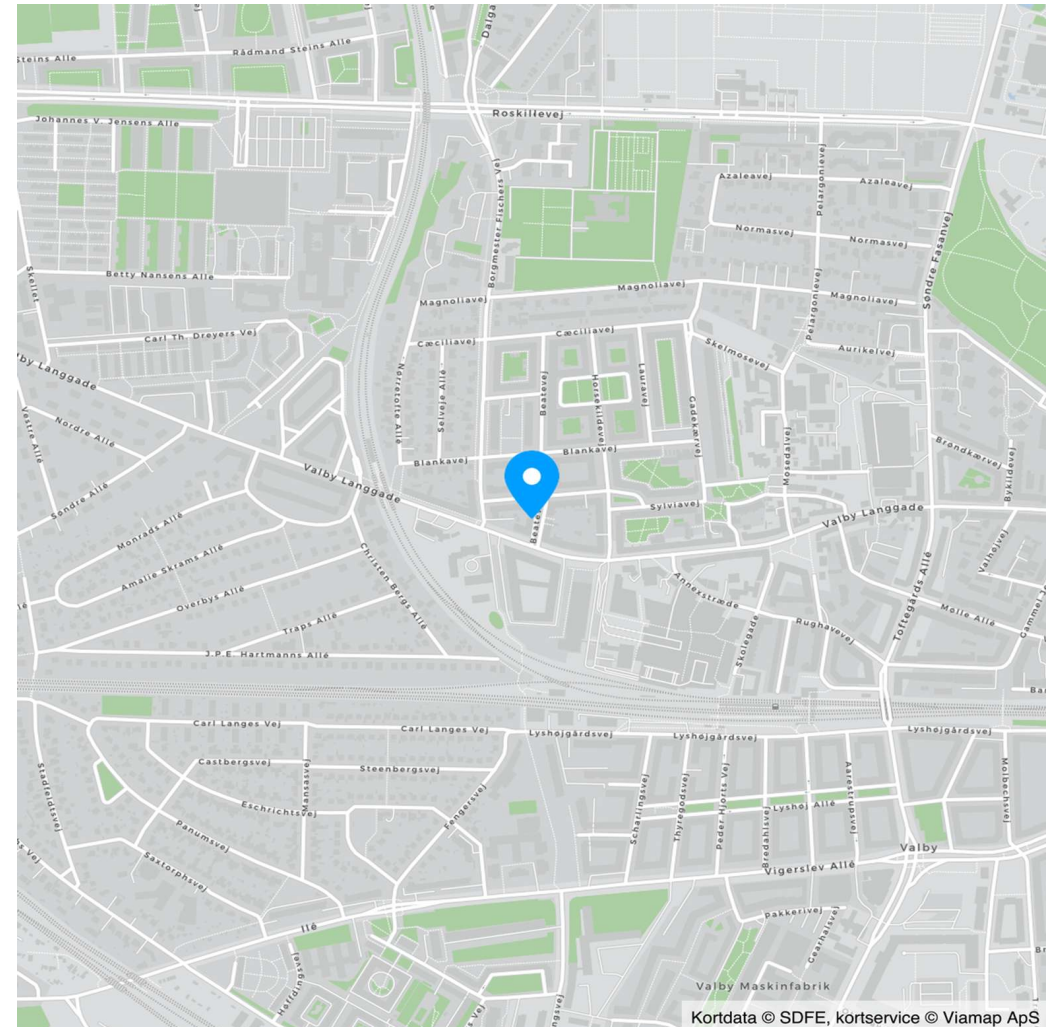
Sagsnr.: 159-0105
Ejerudgift/md.: kr. 4.162

Dato: 03.06.2026



Vejledende plantegning er uden anvendelse

REAL



Adresse: Beatevej 3, 5. th, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 159-0105
Ejerudgift/md.: kr. 4.162

Dato: 03.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	436 Valby, København
BFE-nr.:	168794
Ejerl. Nr.:	7
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1931

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.124.000
Grundværdi:	2.361.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.499.200
Grundlag for grundskyld:	1.888.800

Arealer**

Tinglyst areal:	54 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	m ²
Heraf andre arealer	54 m ²
BBR-boligareal:	62 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:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Beatevej 3, 5. th, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 159-0105
Ejerudgift/md.: kr. 4.162

Dato: 03.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til ejendommens forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.920 Forbrug: Aconto

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes

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 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: Beatevej 3, 5. th, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 159-0105
Ejerudgift/md.: kr. 4.162

Dato: 03.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.746	Kontantpris	kr.	4.650.000
Grundskyld	kr.	9.633	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	29.750
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150	Ejerskiftegebyr	kr.	3.250
Ejerforening/fællesudgifter	kr.	19.932	I alt	kr.	4.683.000
Antenne og/eller internet	kr.	660	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.		
Fælleslån	kr.	6.324			
Gebyr fælleslån 1, anslået	kr.	500			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	49.945			

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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.237 md. / 302.845 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.643 md. / 247.715 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Beatevej 3, 5. th, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 159-0105
Ejerudgift/md.: kr. 4.162

Dato: 03.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 20: hovedstol kr. 2.098.000
Nr. 21: hovedstol kr. 415.000
Nr. 22: hovedstol kr. 2.190.000
Nr. 23: hovedstol kr. 162.000
Nr. 24: hovedstol kr. 371.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån	59.682	31.12.2025

Ejerforening

Navn: E/F for Taglejligheder i Valborghus
Eksisterende sikkerhed: Kr. 45.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 54 / 907
Tinglyst: 54 / 6715
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Servitutter

- Nr. 1: 27.01.1897 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv -
- Nr. 2: 15.12.1913 - Dok om vejafgift, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt -
- Nr. 3: 15.12.1913 - Dok om årlig vejafgift, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt -
- Nr. 4: 26.03.1923 - Dok om bebyggelse -
- Nr. 5: 21.05.1930 - Dok om anlæg vedligeholdelse belysning renholdelse og benyttelse af en passage
- Nr. 6: 15.09.1941 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 7: 21.12.1944 - Dok om tagvandsafledning
- Nr. 8: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I)
- Nr. 9: 21.12.1999 - Dok om transformerstation/anlæg mv Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 10: 22.02.2006 - Dok ang. overdragelse af loftareal
- Nr. 11: 10.05.2006 - Dok om at ejendommen ingensinde må anvendes til ferieboliger, men alene til helårs- beboelse.
- Nr. 12: 11.06.2007 - Dok om at beboelseslejligheden skal anvendes til helårsbeboelse og ikke til feriebolig Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 13: 04.04.2008 - Vedtægter for E/F Valborghus (Primær) Tillige lyst pantstiftende. Tillige

- anden ejendom, ejl 1-17 Korrekt akt 1_VAL_436_1
- Nr. 14: 04.04.2008 - Vedtægter for E/F for taglejligheder i Valborghus (Sekundær) Tillige anden ejendom, ejl 2-17 Korrekt akt 1_VAL_436_1 Tillæg til vedtægt er tinglyst under 07.11.2017 - 100933****
- Nr. 15: 02.05.2008 - Dok om byggetilladelse. Vedr. indretning af 16 nye beboelseslejligheder i ejendommen. Tillige anden ejendom, ejl. 2-17 1_VAL_436_2
- Nr. 16: 11.08.2009 - Vedtægter for E/F Valborghus (Primær), tillæg Tillæg til vedtægt tinglyst 04.04.2008 - 37845-01
- Nr. 18: 16.03.2012 - Gavlisolering
- Nr. 19: 07.11.2017 - Tillæg til vedtægter tinglyst med dato/løbenr.: 04.04.2008-37879-01

Planer

Kommuneplan R24.B.5.66 - R24.B.5.66 - B4

- 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.

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås: Ja, idet Ansat hos RealMæglerne Østerbro ApS er i familie med sælger.

Byzone - områdeklassificeret

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



Adresse: Beatevej 3, 5. th, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 159-0105
Ejerudgift/md.: kr. 4.162

Dato: 03.06.2026

Bevaringsværdige bygninger

Ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4 jf. oplysninger fra 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.

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[®]

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.

Announce



Mød holdet bag dit boligsalg