



REAL

Beatevej 4, st. th., 2500 Valby

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
4.295.000
5.039
1915

Bolig m²
Værelser
Energimærke

67
2
C

Sagsnr. **1344534**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV / Tlf. +45 31484849 / www.realmaeglerne.dk/134

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 4, st. th, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 1344534
Ejerudgift/md.: kr. 5.039

Dato: 24.02.2026



Indbydende høj stuelejlighed med god beliggenhed og god planløsning

Indbydende høj stuelejlighed med en god beliggenhed og planløsning

På Beatevej 4, st. th. får du en skøn høj stuelejlighed med en behagelig og hjemlig atmosfære. Lejligheden er indflytningsklar – den er løbende forbedret og fremstår velholdt og indbydende. Indretningen er veldisponeret med en naturlig sammenhæng mellem rummene, hvilket giver dig gode og fleksible muligheder for at indrette dig præcis, som du ønsker det.

Lejligheden byder på en rummelig og behagelig opholdsafdeling med plads til både sofaområde og spiseplads, så du får et naturligt samlingspunkt til både hverdag, gæster og hygge. Planløsningen gør det nemt at skabe tydelige zoner i boligen. Køkkenet ligger praktisk i forhold til resten af boligen med snuden vendt ud mod gården, så det får et flot naturligt lysindfald. Det er en velfungerende ramme til at klare både kokkereringen, men også til at socialisere med gæsterne under madlavningen.

Et af boligens klare højdepunkter er det moderne badeværelse, som er udvidet, og har separat bruseniche. Her er der desuden gulvvarme, hvilket er en detalje, der løfter hverdagen markant og giver en ekstra følelse af velvære - især i de kolde måneder. Det er netop den type opgradering, der gør en mærkbar forskel og gør boligen endnu mere attraktiv.

Området omkring Beatevej er roligt og beboervenligt. Her får du en hverdag, der er let at få til at hænge sammen med kort afstand til Spinderiet, der har både shopping, dagligvarer, hyggelige spisesteder og fitness, mens de mange små gader omkring giver Valby sin særlige charme og "by-i-byen"-følelse. Samtidig er du virkelig godt forbundet til resten af København med tog og busser kun få minutter væk. Det er kort sagt en beliggenhed, der giver dig både nærhed til det hele og en tryk base at komme hjem til.

Alt dette giver en bolig, der føles velholdt og velovervejet, hvor forbedringerne er lavet med fokus på det, der betyder noget i praksis: Funktion, komfort og en behagelig stemning, der gør lejligheden let at forelske sig i.

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.

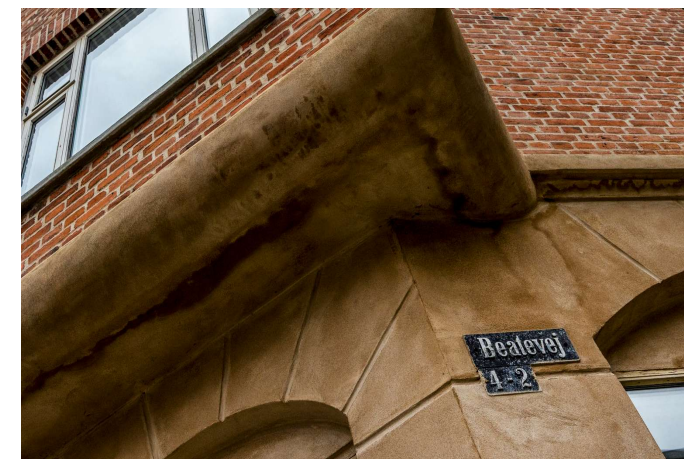
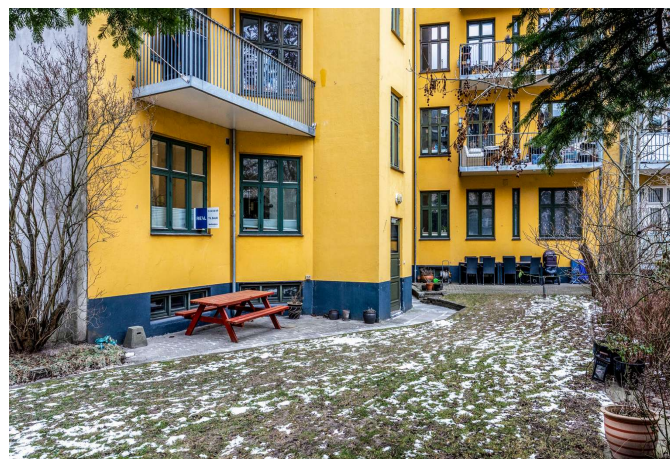
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Renny Clemmensen

Adresse: Beatevej 4, st. th, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 1344534
Ejerudgift/md.: kr. 5.039

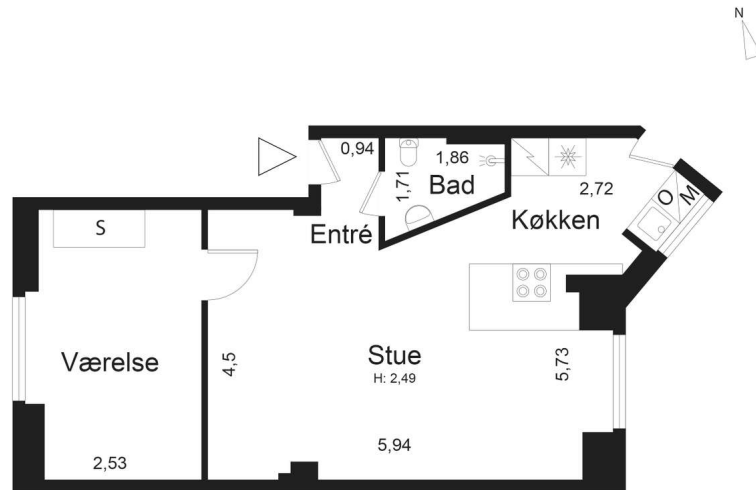
Dato: 24.02.2026



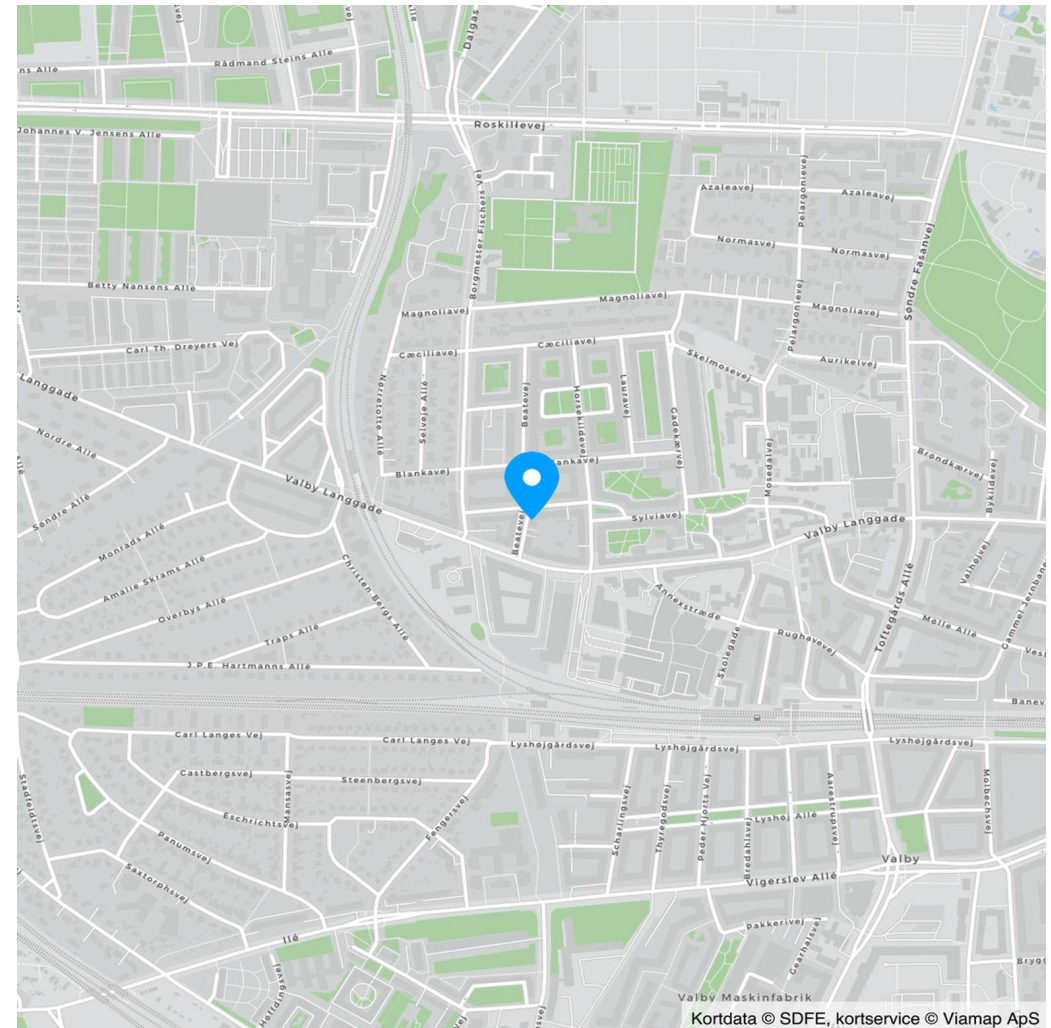
Adresse: Beatevej 4, st. th, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 1344534
Ejerudgift/md.: kr. 5.039

Dato: 24.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Beatevej 4, st. th, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 1344534
Ejerudgift/md.: kr. 5.039

Dato: 24.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1215 Valby, København
BFE-nr.:	169721
Ejerl. Nr.:	14
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1915

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.058.000
Grundværdi:	2.160.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.446.400
Grundlag for grundskyld:	1.728.000

Arealer**

Tinglyst areal:	58 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	58 m ²
BBR-boligareal:	67 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: 27.01.1897 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 15.12.1913 - Dok om årlig vejafgift udlæg af areal til vej eller passage, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 3: 08.06.1914 - Dok om grundens benyttelse og mht en passage 1_B-I_239
- Nr. 4: 12.10.1914 - Dok om portgennemkørsel -
- Nr. 5: 12.10.1914 - Dok om fælles brandmur/gavl mv -
- Nr. 6: 06.12.1915 - Dok om skure mv -
- Nr. 7: 09.11.1944 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_B-I_239
- Nr. 8: 20.06.1958 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_B-I_239
- Nr. 9: 03.03.1961 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_B-I_239
- Nr. 10: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F-13-I
- Nr. 13: 05.03.2018 - Vedtægter for Ejerforeningen "Valborg Alle 11/Beatevej 4"

Planer

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

Tilbehør:

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

Køleskab (Blomberg), Fryser (Blomberg), Emhætte (Siemens), Ovn (Gorenje), Kogeplade (Siemens), Opvaskemaskine (Blomberg)

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 4, st. th, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 1344534
Ejerudgift/md.: kr. 5.039

Dato: 24.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer oplysninger

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.700 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes.

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 C



Adresse: Beatevej 4, st. th, 2500 Valby
 Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 1344534
 Ejerudgift/md.: kr. 5.039

Dato: 24.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	12.477	Kontantpris	kr. 4.295.000
Grundskyld	kr.	8.813	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 27.650
Rottebekæmpelse	kr.	103	Ejerskiftegebyr, anslået	kr. 3.000
Ejerforening	kr.	18.252	I alt	kr. 4.325.650
Opsparing	kr.	3.672	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.	
Fælleslån 1	kr.	6.192		
Fælleslån 2	kr.	10.956		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 60.464		

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.792 md. / 273.499 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.819 md. / 225.829 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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 **Forbehold:** Std.finansiering kan ikke opnås, idet dette reduceres med sikkerhed til E/F

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 4, st. th, 2500 Valby
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 1344534
Ejerudgift/md.: kr. 5.039

Dato: 24.02.2026

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 1 - AFVENTER RESTGÆLD		24.02.2026
Fælleslån 2 - AFVENTER RESTGÆLD		24.02.2026
Afventer ejerlejl.skema		

Ejerforening

Navn: E/F Valborg Alle 11/Beatevej 4
Eksisterende sikkerhed: Kr. 12.800 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 15.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 12.200 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: 0 / 0
Tinglyst: 1 / 32
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

1 kælderrum/depotrum tilknyttet lejligheden. Kan findes i kælderen under lejligheden (nr. 14) iflg. sælgers oplysninger

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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.

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.

Planer - Københavns Kommune

- 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.

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

Velkommen til RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Hos RealMæglerne Renny Clemmensen bestræber vi os på at være et personligt firma, hvor vi tilbyder en professionel og seriøs rådgivning uanset om du skal købe eller sælge og med 14 års erfaring som ejendomsmægler er dit salg i absolut gode hænder.

Det er en stor beslutning, når man vælger ejendomsmægler. Grundlæggende handler det om tillid og hvem der kan gøre en positiv forskel i forbindelse med salget af ens bolig. For os er det vores målsætning at tilbyde branchens mest kompetente rådgivning samt den bedste løsning i forbindelse med dit salg.