



REAL

Beethovensvej 7, 2. tv, 2450 København SV

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
4.995.000
3.658
1932

Bolig m²
Værelser
Altan
Energimærke

65
3
Ja
D

Sagsnr. **13400152**

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: Beethovensvej 7, 2. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 13400152
Ejerudgift/md.: kr. 3.658

Dato: 30.09.2026



Beliggende på en af Musikbyens bedste adresser tæt på metro, finder du Beethovensvej 7, 2. tv. - en veldisponeret 3-værelses lejlighed på 65 kvm. med en planløsning, der udnytter kvadratmeterne på bedste vis. Boligen har et lyst udtryk, fine rumstørrelser og en altan, som giver et ekstra uderum mod den ensrettede vej, hvor trafikken er begrænset.

Fra entréen er der adgang til både køkken, badeværelse og lejlighedens øvrige rum. Køkkenet ligger separat og har en funktionel indretning med god skabsplads, arbejdsbord og vindue, som giver lys og kig mod ejendommens gårdmiljø.

Stuen er boligens hjerte, hvor der er plads til både spisebord og sofaafdelingen kan nydes på de hyggelige aftener eller stille morgener. Den brede åbning mod vinduespartiet giver et flot lysindfald, og stuen har en størrelse, der gør det let at indrette uden spildplads. Fra stuen er der udgang til altanen, hvor man får plads til cafébord og stole samt kig ned over de grønne haver.

Lejligheden har to værelser, som kan bruges fleksibelt efter behov. Det ene værelse egner sig oplagt som soveværelse, mens det andet kan anvendes som børneværelse, kontor eller gæsteværelse. Begge rum har anvendelige størrelser, og boligen fungerer derfor både for parret, den lille familie eller køberen med behov for et separat arbejdsrum. Lejligheden har desuden brugsret til både kælder og loftrum.

Ejendommen har desuden et nyetableret gårdmiljø, som løfter oplevelsen af ejendommen markant. Gården fremstår grøn og brugbar med plads til ophold, leg og fælles udliv. Beethovensvej ligger i Musikbyen, hvor man får en lokal bydel tæt på Mozarts Plads Metro og de grønne områder omkring Sydhavnstippen og Valbyparken. Området har samtidig fået et løft med metron og byfornyelse, men har stadig den mere rolige og lokale karakter, som mange søger i Sydhavnen.

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.

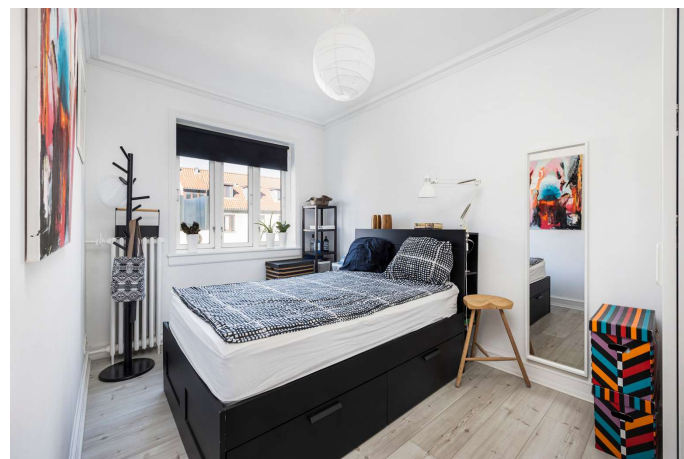
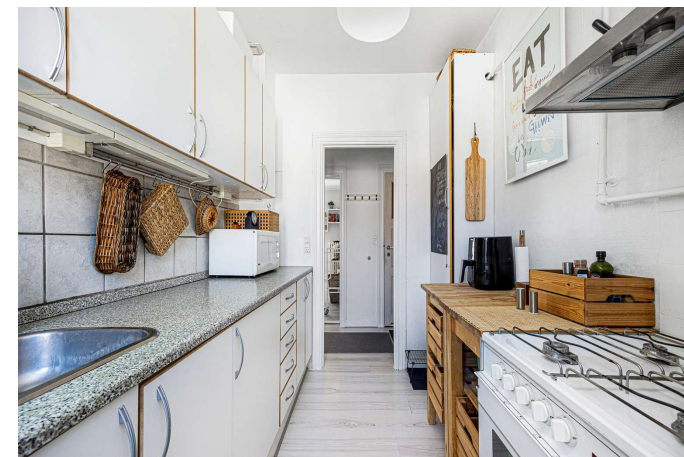
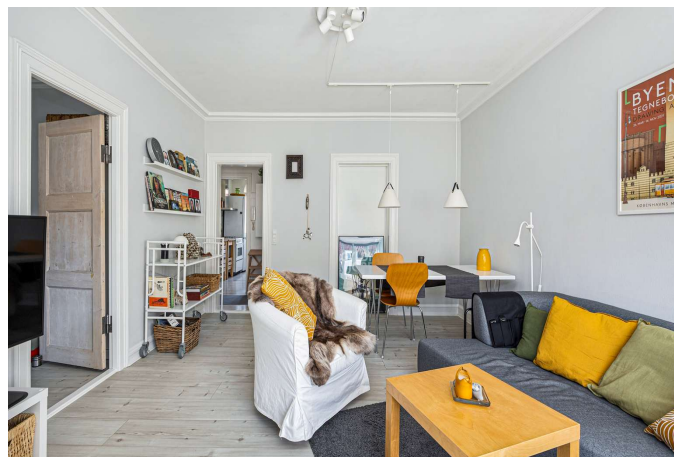
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Sebastian Vittoriani

Adresse: Beethovensvej 7, 2. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 13400152
Ejerudgift/md.: kr. 3.658

Dato: 30.09.2026



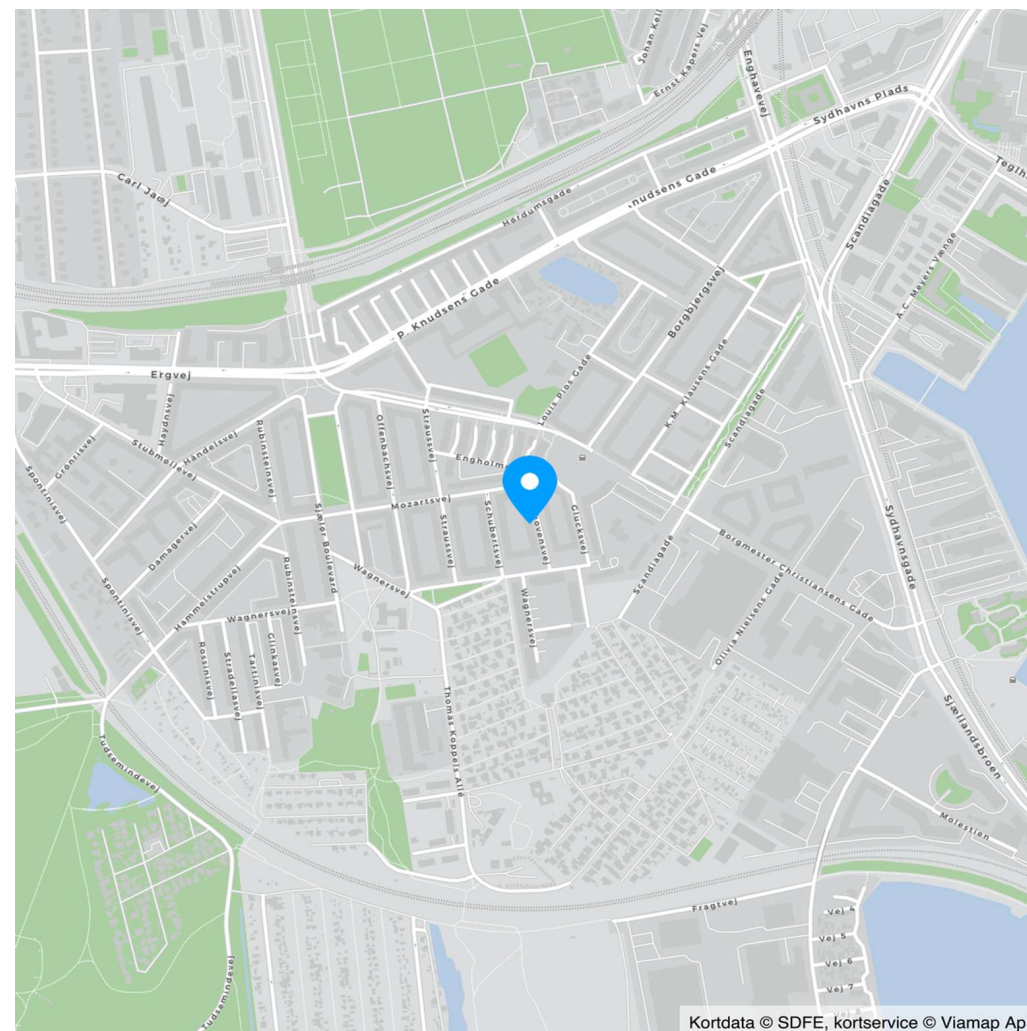
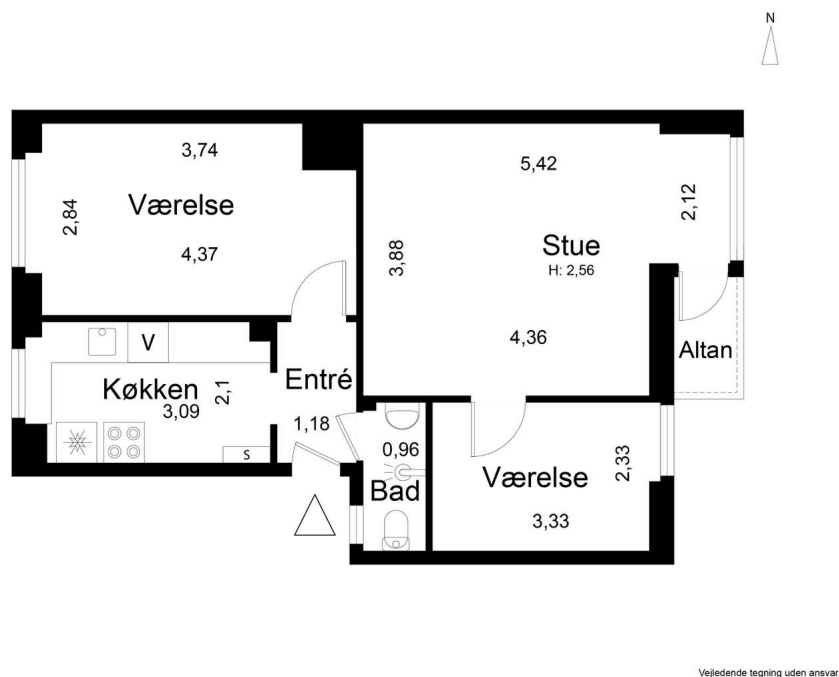
Adresse: Beethovensvej 7, 2. tv, 2450 København SV

Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 13400152

Ejerudgift/md.: kr. 3.658

Dato: 30.09.2026



Adresse: Beethovensvej 7, 2. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 13400152
Ejerudgift/md.: kr. 3.658

Dato: 30.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 275 Kongens Enghave, København
BFE-nr.: 120833
Ejerl. Nr.: 5
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1932

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.332.000
Grundværdi: 2.149.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.665.600
Grundlag for grundskyld: 1.719.200

Arealer**

Tinglyst areal i alt: 59 m²
- Heraf tinglyst boligareal 59 m²
BBR-boligareal: 65 m²

** 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):

Komfur (Gas), Køle/fryseseab, Emhætte, Vaskemaskine, Mikrobølgeovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Beethovensvej 7, 2. tv, 2450 København SV

Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 13400152

Ejerudgift/md.: kr. 3.658

Dato: 30.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Via ejerforeningen

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja

Insekt: Ja

Rørskade: Nej

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.490

Konsum:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årskonsum

Der betales akonto kr. 1750,00 pr. kvartal.

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 salgsoptstillingens 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 D



Adresse: Beethovensvej 7, 2. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 13400152
Ejerudgift/md.: kr. 3.658

Dato: 30.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Fællesudgifter
Ejendomsbidrag 2026
Antennebidrag

kr. 13.595
kr. 8.768
kr. 17.500
kr. 102
kr. 3.936

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Ejerskiftegebyr til adminstrator
I alt

kr. 4.995.000
kr. 31.850
kr. 1.975
kr. 5.028.825

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.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 43.900

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.168 md. / 338.012 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 23.046 md. / 276.554 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

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: Beethovensvej 7, 2. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 13400152
Ejerudgift/md.: kr. 3.658

Dato: 30.09.2026

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 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 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. 20: hovedstol kr. 1.400.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: E/F Kalvebodhus

Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 5 / 632

Tinglyst: 5 / 333

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Kælderrum, Loftrum

Fællesfaciliteter

Cykelkælder, tørreloft, legeplads

Servitutter

- Nr. 1: 03.03.1930 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- Nr. 2: 17.09.1931 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- Nr. 3: 24.02.1932 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 4: 24.02.1932 - Dok om baderum, evt med kloset
- Nr. 5: 24.02.1932 - Dok om 2 fælles vandklosetrum
- Nr. 6: 24.02.1932 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler
- Nr. 7: 24.02.1932 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 8: 14.07.1932 - Dok om terrænhøjde mv, Resp lån i off midler
- Nr. 9: 11.08.1932 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 10: 21.08.1942 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv SE AKT 1_I-I_89
- Nr. 11: 10.11.1947 - Dok om luftfartshindringer mv.

- Nr. 12: 19.08.1952 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv SE AKT 1_I-I_89
- Nr. 13: 09.05.1972 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering SE AKT 1_I-I_89
- Nr. 14: 19.11.1973 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv SE AKT 1_I-I_89
- Nr. 15: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 16: 27.08.1998 - Vedtægter for ejerforeningen Tillige lyst pantstiftende
- Nr. 17: 22.06.2006 - Dok om en evt. tilbagebetaling af erstatning fra Københavns Kommune
- Nr. 18: 12.12.2006 - Dok om evt. tilbagebetaling af erstatning for ombygningstab til Køben- havns kommune

Planer

Kommuneplan R24.B.4.22 - R24.B.4.22 - B3

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening byzone

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blevet områ- deklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzo- ner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kom- munalt regulativ.

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er fore- løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms- værdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige be- skatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.



Adresse: Beethovensvej 7, 2. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 13400152
Ejerudgift/md.: kr. 3.658

Dato: 30.09.2026

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Planer Københavns Kommune

Anlægsprojekter - <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>
Cykel- og gangbro mellem Enghave Brygge og Islands Brygge -
<https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/9fc296bd-bdb8-44b3-b797-2a8d047a819d/84a42182-cdb4-4e5a-9353-152e602191fe-bilag-1.pdf>
Kommuneplan 2024 - <https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>
Spildevandsplan 2018 - <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/>

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 3.
Se mere på www.kulturarv.dk

Husdyr

Tilladt, dog jf. Husorden.

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.