



REAL

Fadet 6, 17. 4., 1799 København V

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	118
Kontantpris	10.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	6.394		
Byggear	2022	Energimærke	A2015

Sagsnr. **114-8212**

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS

Istedgade 87 / 1650 København V / Tlf. 72312200 / www.realmaeglerne.dk/vesterbro

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Fadet 6, 17. 4., 1799 København V
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 114-8212
Ejerudgift/md.: kr. 6.394

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne moderne og eksklusive 5-værelses lejlighed, beliggende på 17. etage i det ikoniske Pasteurs Tårn i Carlsberg Byen. Her får du en bolig, hvor komfort, design og udsigt går op i en højere enhed.

Lejligheden strækker sig over 118 veludnyttede kvadratmeter og er ideel til familien, der ønsker at bo centralt i byen – uden at gå på kompromis med hverken funktionalitet eller æstetik.

Det lyse og åbne køkken-alrum danner hjemmets naturlige samlingspunkt. Køkkenet er udført i stilrene materialer og udstyret med moderne hvidevarer, der gør hverdagen både nem og elegant. De store panoramavinduer fra gulv til loft skaber et fantastisk lysindfald og åbner op for en imponerende udsigt over København. Fra stuen er der direkte adgang til en stor østvendt altan, hvor du kan nyde morgensolen, byens puls og de smukke aftentimer.

Boligen rummer tre rummelige værelser, hvor der er rig mulighed for at etablere et ekstra værelse. Værelserne kan indrettes efter behov – hvad enten du drømmer om børneværelser, kontor eller gæsteværelse. Master bedroom har direkte adgang til et af boligens to badeværelser, som begge er udført i moderne design med flotte naturfliser, glasafsørmmede brusenicher og stilrene armaturer. De gennemtænkte løsninger med god opbevaring og spejle fra væg til væg bidrager til en følelse af lys, luft og rummelighed.

Her får du en sjælden mulighed for at flytte ind i en luksuriøs og moderne lejlighed midt i Carlsberg Byens arkitektoniske vartegn – med byliv, caféer, grønne områder og transport lige uden for døren.

Ejendommen:

Pasteurs Tårn i Carlsberg Byen er en prisvindende bygning, der har modtaget flere internationale arkitekturpriser for sin innovative design og sin respektfulde integration med det historiske miljø. Facaden i rustfarvet stål refererer til områdets industrielle

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: Fadet 6, 17. 4., 1799 København V
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 114-8212
Ejerudgift/md.: kr. 6.394

Dato: 04.12.2025



Køkken



Køkken alrum



Spiseplads



Dagligstue



Soveværelse

Adresse: Fadet 6, 17. 4., 1799 København V
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 114-8212
Ejerudgift/md.: kr. 6.394

Dato: 04.12.2025



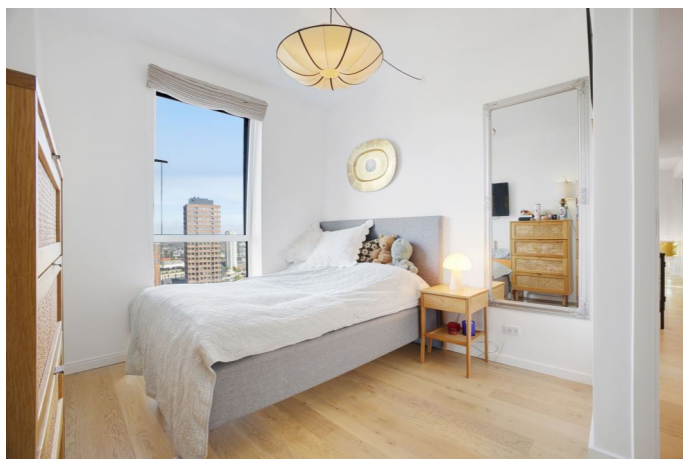
Badeværelse



Badeværelse



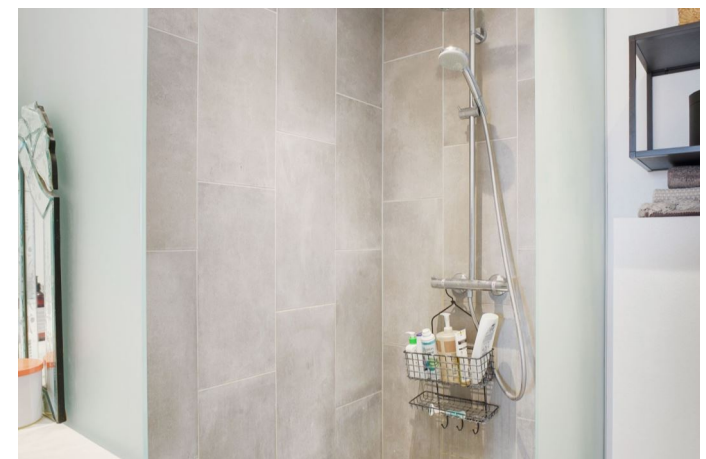
Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Fadet 6, 17. 4., 1799 København V
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 114-8212
Ejerudgift/md.: kr. 6.394

Dato: 04.12.2025



Adresse: Fadet 6, 17. 4., 1799 København V
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 114-8212
Ejerudgift/md.: kr. 6.394

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	20 aa Valby, København
BFE-nr.:	100457472
Ejl.nr.:	275
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	8.028.000 kr.
Grundværdi:	3.950.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.422.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.160.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	106 m ²
- heraf boligareal:	106 m ²
BBR-boligareal:	118 m ²
Evt. øvrige arealer:	

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

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 - Miele
Kogeplade - Miele
Køle/fryseskab - Miele
Vaskemaskine - Blomberg
Tørretumbler - AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Fadet 6, 17. 4., 1799 København V
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 114-8212
Ejerudgift/md.: kr. 6.394

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Topdanmark A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til foreningens forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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.

Byggeskadeforsikring

På ejendommens BBR-meddelelse er der registreret en byggeskadeforsikring. En byggeskadeforsikrings dækningsområde er byggeskader, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen. Forsikringen løber som udgangspunkt i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet og følger bygningen, uanset at denne skifter ejer i forsikringens løbetid.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.429 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023-2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 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 A2015.

Adresse: Fadet 6, 17. 4., 1799 København V
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 114-8212
Ejerudgift/md.: kr. 6.394

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	32.754	Kontantpris/udbetaling	kr.	10.995.000
Grundskyld	kr.	16.116	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	67.850
Rottebækæmpelsesgebyr, anslået	kr.	200	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	2.750
Ejerforening, anslået	kr.	27.660	I alt	kr.	11.065.600
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		76.730			

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: 550.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 57.811 md./ 693.737 år Netto **ekskl.** ejerudgift 47.705 md./ 572.457 år v/24,30%
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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.12.2025
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** 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: Fadet 6, 17. 4., 1799 København V
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 114-8212
Ejerudgift/md.: kr. 6.394

Dato: 04.12.2025

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.986.000	3.174.217	3.069.456	DKK	3,14	112.311	28,25	3,05			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: G/F Carlsberg Byen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 105/47545

Adm. fordelingstal: Uoplyst

Sikkerhed til e/f: 35.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planer

- Lokalplan: Se ejendomsdatarapporten.

- Kommuneplan: Se ejendomsdatarapporten.

- Spildevandsplan: Se ejendomsdatarapporten. 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.

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

Nr. 1 lyst d. 27.01.2020 lbnr. 1011577753 Udvidelse af bygningsfredning med omgivelser

Nr. 2 lyst d. 10.11.1947 lbnr. 6275-01 Dok om luftfartshindringer mv

Nr. 3 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 933561-01 Dok om fjernvarme mv

Nr. 4 lyst d. 11.02.2002 lbnr. 22033-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Påtaleret: Bygge- og Teknikforvaltningen

Nr. 5 lyst d. 25.10.2004 lbnr. 154940-01 Dok om matr nr 20a,2154,2155,2156,2157,2158 Valby og matr nr 1218 og 1653 Udenbys Vester har fælles parkerings-og opholdsarealer, uden hegn i skel, samt afløbsanlæg mv

Nr. 6 lyst d. 01.03.2012 lbnr. 1003381469 Bevaringsdeklaration

Nr. 7 lyst d. 11.11.2014 lbnr. 1005807983 Anvendelsesforhold

Nr. 8 lyst d. 19.08.2015 lbnr. 1006638711 Vedtægter for Grundejerforeningen Carlsberg Byen

Nr. 9 lyst d. 08.01.2016 lbnr. 1007001110 Deklaration om tilslutnings- samt aftagepligt til fjernkøling

Nr. 10 lyst d. 02.06.2020 lbnr. 1011919742 Deklaration om drænpumpebrønd

Nr. 11 lyst d. 09.10.2021 lbnr. 1013334759 Deklaration om parkeringsanlæg

Nr. 12 lyst d. 25.10.2021 lbnr. 1013374633 Deklaration om brugsret til udenoms arealer

Nr. 13 lyst d. 25.10.2021 lbnr. 1013381954 Deklaration om afvanding

Nr. 14 lyst d. 25.10.2021 lbnr. 1013391195 Deklaration om cykelparkeringsanlæg

Nr. 15 lyst d. 08.11.2021 lbnr. 1013399468 Deklaration om flugtveje

Nr. 16 lyst d. 16.12.2021 lbnr. 1013521400 Deklaration om varmeforsyning mv.

Nr. 17 lyst d. 16.12.2021 lbnr. 1013521580 Deklaration om ledning

Nr. 20 lyst d. 17.07.2025 lbnr. 1016913287 Normalvedtægt Fravigelse

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum iflg. sælgers oplysninger



Adresse: Fadet 6, 17. 4., 1799 København V
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 114-8212
Ejerudgift/md.: kr. 6.394

Dato: 04.12.2025

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

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.