



REAL

Paulas Passage 3, 23. 3., 1799 København V

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	123
Kontantpris	12.498.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.963	Altan	Ja
Byggeår	2021	Energimærke	A2015

Sagsnr. **114-8194**

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS

CVR-nr. 33075006

Istedgade 87 / 1650 København V

Tlf. 72312200 / vesterbro@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/vesterbro

REAL

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: Paulas Passage 3, 23. 3., 1799 København V
Kontantpris: kr. 12.498.000

Sagsnr.: 114-8194
Ejerudgift/md.: kr. 5.963

Dato: 23.11.2025



Beskrivelse:

Lejligheden strækker sig over 123 m² og byder på 4 værelser med en indretning, der passer perfekt til både familieliv og hjemmearbejde. Hjerteret er det store opholdsrum, hvor køkken og stue smelter sammen i én åben løsning. Her falder lyset smukt ind gennem de brede vinduespartier, og der er god plads til både lange middage omkring spisebordet og afslappede stunder i sofaen. Samtidig åbner rummet sig mod en enestående udsigt, hvor Søndermarken og Frederiksberg Have breder sig som grønne åndehuller i horisonten – en panoramaoplevelse, der skifter karakter med årstiderne og giver en rolig kontrast til byens puls.

Soveværelset har indbyggede skabe, mens de to ekstra værelser giver masser af muligheder – lige fra børneværelser til kontor eller gæsteværelser. Boligen har desuden to indbydende badeværelser, begge med separat bruseniche og lækre materialer, og med plads til vaskesøjle er hverdagen nem at få til at glide.

Altanen bliver hurtigt et favoritstede – et lille frirum i højden, hvor du kan nyde en kop kaffe i solen eller invitere gæster til en hyggelig aften med udsigten som bagtæppe.

Ejendommen:

Ejendommen er opført i 2021 og afspejler den høje kvalitet, som kendetegner Carlsberg Byens nyere byggerier. Der er elevator direkte til 23. etage, cykelparkering og velindrettede fællesarealer, så hverdagen fungerer problemfrit og rammerne føles gennemført fra start til slut.

Området:

At bo i Carlsberg Byen er at blive en del af en bydel i rivende udvikling, hvor moderne arkitektur møder hyggelige pladser, caféer, butikker og små grønne lommer. Her er Vesterbros puls lige om hjørnet, men fra 23. etage får du samtidig ro, luft og en udsigt, der gør dagligdagen helt særlig.

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: Lasse Lemche

Adresse: Paulas Passage 3, 23. 3., 1799 København V
Kontantpris: kr. 12.498.000

Sagsnr.: 114-8194
Ejerudgift/md.: kr. 5.963

Dato: 23.11.2025



Værelse



Værelse



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Paulas Passage 3, 23. 3., 1799 København V
Kontantpris: kr. 12.498.000

Sagsnr.: 114-8194
Ejerudgift/md.: kr. 5.963

Dato: 23.11.2025



Udsigt



Udsigt



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Udsigt

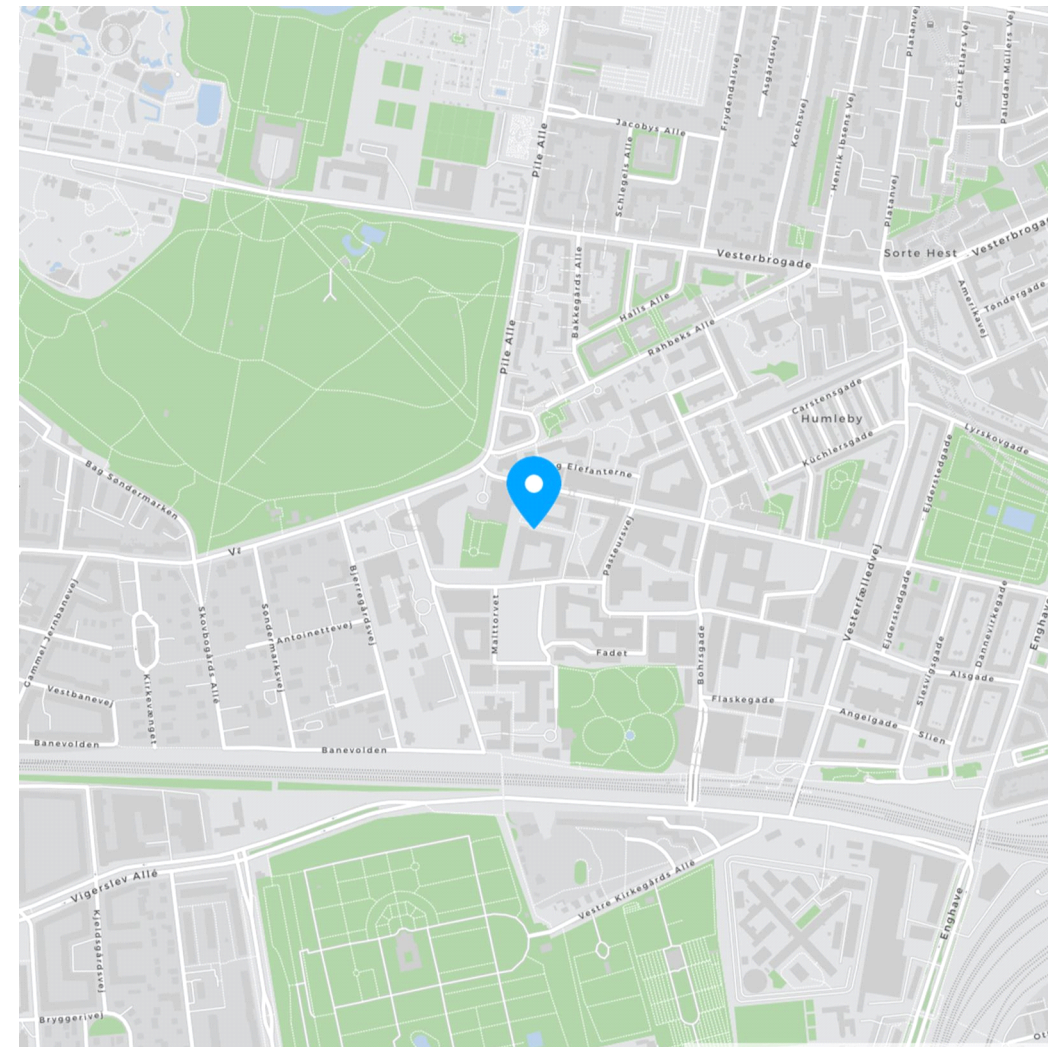
Adresse: Paulas Passage 3, 23. 3., 1799 København V
Kontantpris: kr. 12.498.000

Sagsnr.: 114-8194
Ejerudgift/md.: kr. 5.963

Dato: 23.11.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Paulas Passage 3, 23. 3., 1799 København V
Kontantpris: kr. 12.498.000

Sagsnr.: 114-8194
Ejerudgift/md.: kr. 5.963

Dato: 23.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 20 a Valby, København
BFE-nr.: 100467979
Ejl.nr.: 185
Zonestatus: Byzone
Vand: Offentlig
Vej: Privat
Kloak: Offentlig
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2021

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 111 m²
- heraf boligareal: 111 m²
BBR-boligareal: 123 m²
Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 7.022.000 kr.
Grundværdi: 3.538.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.617.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 2.830.400 kr.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Paulas Passage 3, 23. 3., 1799 København V
Kontantpris: kr. 12.498.000

Sagsnr.: 114-8194
Ejerudgift/md.: kr. 5.963

Dato: 23.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: Anslået
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
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 A2015.

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 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.

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.



Adresse: Paulas Passage 3, 23. 3., 1799 København V
Kontantpris: kr. 12.498.000

Sagsnr.: 114-8194
Ejerudgift/md.: kr. 5.963

Dato: 23.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	28.650	Kontantpris/udbetaling	kr.	12.498.000
Grundskyld	kr.	14.435	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	76.850
Rottebækæmpelsesgebyr, anslået	kr.	100	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	2.250
Ejerforening, anslået	kr.	28.368	I alt	kr.	12.577.100

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 71.553

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: 625.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 65.799 md./ 789.582 år Netto **ekskl.** ejerudgift 54.296 md./ 651.558 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 4 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: 22.11.2025
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: Paulas Passage 3, 23. 3., 1799 København V
Kontantpris: kr. 12.498.000

Sagsnr.: 114-8194
Ejerudgift/md.: kr. 5.963

Dato: 23.11.2025

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

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: 110/23520

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>>

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 25.10.2019 lbnr. 1011298490 Deklaration om vejudlæg

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. 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. 5 lyst d. 11.11.2014 lbnr. 1005807983 Anvendelsesforhold

Nr. 6 lyst d. 19.08.2015 lbnr. 1006638711 Vedtægter for Grundejerforeningen Carlsberg Byen

Nr. 7 lyst d. 08.01.2016 lbnr. 1007001110 Deklaration om tilslutnings- samt aftagepligt til fjernkøling

Nr. 8 lyst d. 02.10.2019 lbnr. 1011215539 DEKLARATION

Nr. 9 lyst d. 07.11.2019 lbnr. 1011338463 Deklaration om teknikum - afløbsinstallationer samt transformerstation

Nr. 10 lyst d. 07.11.2019 lbnr. 1011340334 Deklaration vedr. brandvej og redningsareal

Nr. 11 lyst d. 07.11.2019 lbnr. 1011337953 Deklaration om indsugningsrum

Nr. 12 lyst d. 07.11.2019 lbnr. 1011338538 Deklaration om teknikum med ventilationsafkast

Nr. 13 lyst d. 12.11.2019 lbnr. 1011358653 Deklaration om parkeringsanlæg

Nr. 14 lyst d. 06.01.2020 lbnr. 1011509548 Deklaration For transformerstation i rum til rådighed og kabler

Nr. 15 lyst d. 02.10.2019 lbnr. 1011223701 Deklaration

Nr. 16 lyst d. 02.10.2019 lbnr. 1011217157 Deklaration

Nr. 17 lyst d. 16.06.2021 lbnr. 1013029988 Vedtægter for Ejerforeningen Carlsberg Byen 20a

Nr. 18 lyst d. 26.01.2022 lbnr. 1013597233 Servitut om ret til at bebygge og forhåndsrelaksation

Nr. 19 lyst d. 26.01.2022 lbnr. 1013597515 Deklaration om udenomsarealer

Nr. 20 lyst d. 26.01.2022 lbnr. 1013612360 Deklaration om cykelparkeringskælder

Nr. 21 lyst d. 26.01.2022 lbnr. 1013612404 Deklaration om anvendelse m.v.

Nr. 22 lyst d. 26.01.2022 lbnr. 1013612493 Deklaration om adgangsret til depotrum

Nr. 23 lyst d. 26.01.2022 lbnr. 1013612518 Deklaration om adgangsret til teknikum



Adresse: Paulas Passage 3, 23. 3., 1799 København V
Kontantpris: kr. 12.498.000

Sagsnr.: 114-8194
Ejerudgift/md.: kr. 5.963

Dato: 23.11.2025

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum iflg. sælgers oplysninger

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.