



REAL

Fadet 45, 1. tv, 1799 København V

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
7.995.000
4.831
2022

Bolig m²
Værelser
Altan
Energimærke

78
3
Ja
A2015

Sagsnr. **114-8454**

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS

Istedgade 87 / 1650 København V / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Fadet 45, 1. tv, 1799 København V
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 114-8454
Ejerudgift/md.: kr. 4.831

Dato: 19.08.2026



Lys og velindrettet 3-værelses lejlighed i Rothe hus – med sydvendt altan og udsigt til J.C. Jacobsens Have

Velkommen til en gennemført og indbydende 3-værelses lejlighed på 78 m² i det populære Rothe hus. Lejligheden byder på en velplanlagt og lys bolig-løsning, hvor det åbne spisekøkken går naturligt over i den lyse stue, så der samlet set skabes gode rammer for både hverdag og hyggeligt samvær – understøttet af en god loftshøjde, der giver rummene ekstra luftige følelse. Her er plads til at boltre sig, uanset om det er madlavning, hjemmearbejde eller afslapning på sofaen efter en lang dag.

Lejligheden rummer to velproportionerede soveværelser, som begge giver god plads til dobbeltseng og øvrige møbler. Det ene værelse er ekstra rummeligt og kan sagtens fungere som gæsteværelse, hjemmekontor eller børneværelse, alt efter behov. Et praktisk walk-in closet sikrer overskuelig opbevaring til garderoben, så I slipper for fyldte skabe i selve soveværelserne, mens et tidssvarende badeværelse.

Et af lejlighedens helt store trækplastre er den sydvendte altan, hvor I kan nyde solen fra morgen til aften med udsigt ud over J.C. Jacobsens Have – en grøn oase midt i byen, der er perfekt til morgenkaffen, aftensolen eller en stille stund efter en travl dag. Her kan sommeraftenerne nydes i fulde drag, og udsigten over det grønne parkanlæg giver en helt særlig ro midt i storbyen.

Rothe hus ligger i attraktive omgivelser med kort afstand til grønne områder, caféer og gode transportmuligheder, og her får I det bedste fra to verdener: nærhed til byens puls og en rolig base med udsigt til parkens grønne træer. Kvarteret summer af liv med et bredt udvalg af caféer, restauranter og butikker inden for gåafstand, samtidig med at der er nem adgang til offentlig transport, så både arbejde og fritid ligger lige for.

Denne lejlighed i et af byens mest attraktive byggerier. Vi glæder os til at byde jer velkommen til fremvisning, hvor I kan opleve boligens rum, lys og den fantastiske udsigt på egen hånd. Kontakt os for at aftale en tid

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.

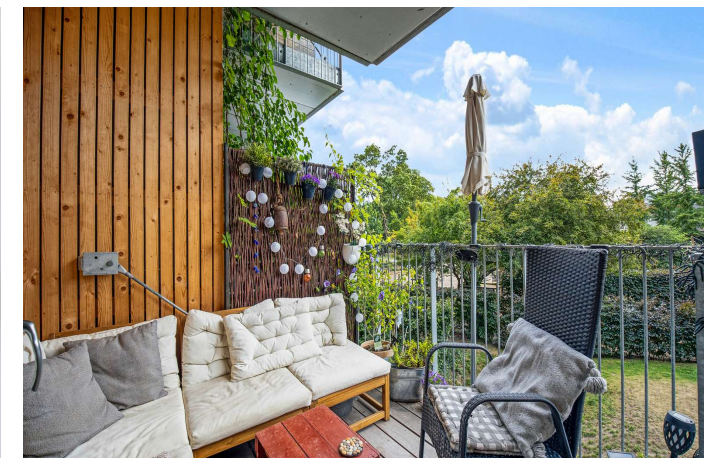
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Oliver Raahauge Geertsen

Adresse: Fadet 45, 1. tv, 1799 København V
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 114-8454
Ejerudgift/md.: kr. 4.831

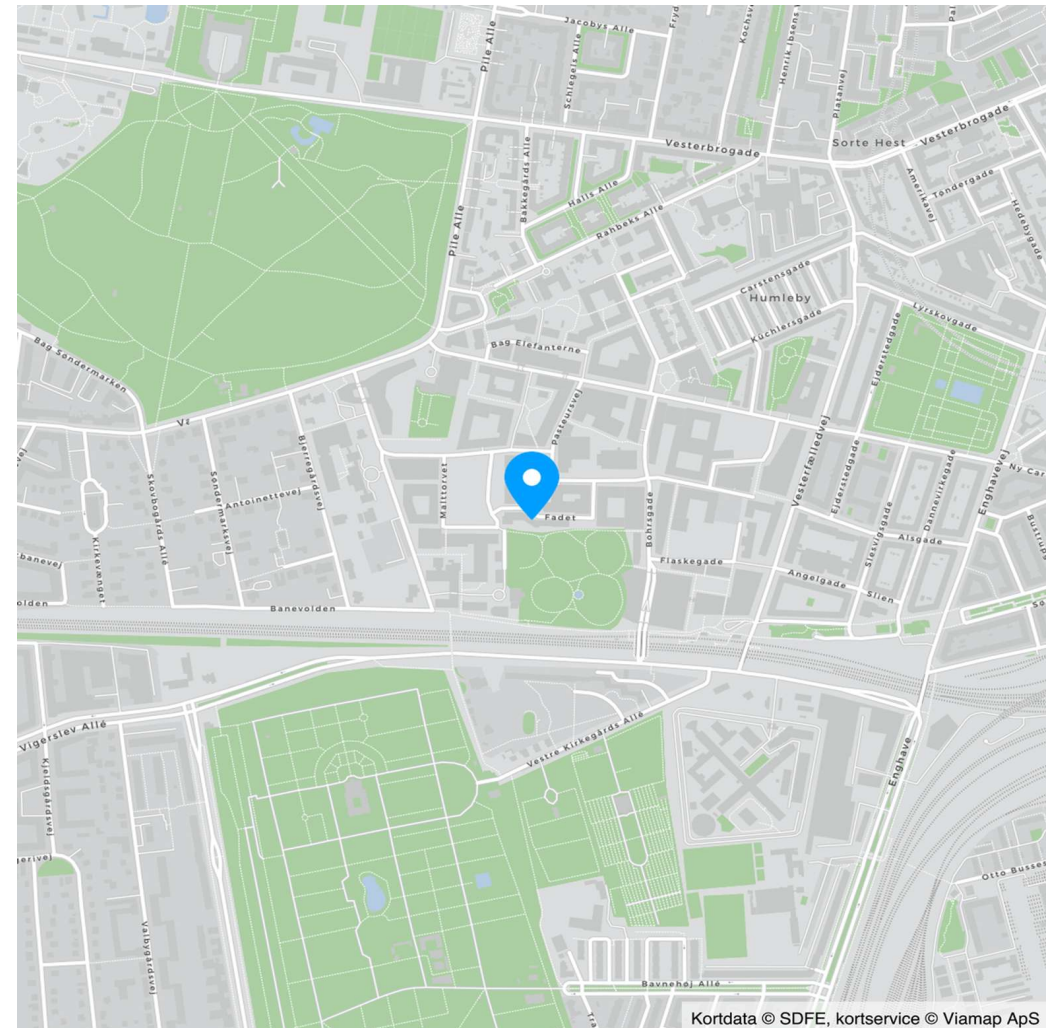
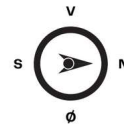
Dato: 19.08.2026



Adresse: Fadet 45, 1. tv, 1799 København V
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 114-8454
Ejerudgift/md.: kr. 4.831

Dato: 19.08.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Fadet 45, 1. tv, 1799 København V
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 114-8454
Ejerudgift/md.: kr. 4.831

Dato: 19.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	20aa Valby, København
BFE-nr.:	100439576
Ejerl. Nr.:	32
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.441.000
Grundværdi:	2.378.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.552.800
Grundlag for grundskyld:	1.902.400

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	69 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	69 m ²
BBR-boligareal:	78 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: Fadet 45, 1. tv, 1799 København V
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 114-8454
Ejerudgift/md.: kr. 4.831

Dato: 19.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone - områdeklassificeret

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. 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 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.000 Forbrug: Anslået
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: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 45, 1. tv, 1799 København V
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 114-8454
Ejerudgift/md.: kr. 4.831

Dato: 19.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået
Ejerforening/fællesudgifter, ANSLÅET

kr. 18.119
kr. 9.702
kr. 150
kr. 30.000

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Ejerskiftegebyr, anslået
I alt

kr. 7.995.000
kr. 49.850
kr. 3.000
kr. 8.047.850

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

kr. 57.972

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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 43.617 md. / 523.402 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 35.679 md. / 428.152 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: 31.07.2026

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 **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 45, 1. tv, 1799 København V
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 114-8454
Ejerudgift/md.: kr. 4.831

Dato: 19.08.2026

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 afgiftspantebreve 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. 19: hovedstol kr. 3.109.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: G/F Carlsberg Byen

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Kr. 35.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Ejerforening

Navn: E/F Carlsberg Byen 20aa

Eksisterende sikkerhed: Kr. 35.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 70 / 47545

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Servitutter

- Nr. 1: 27.01.2020 - Udvidelse af bygningsfredning med omgivelser

- Nr. 2: 10.11.1947 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet.

- Nr. 3: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv, akt F13 I

- Nr. 4: 11.02.2002 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Påtaleret: Bygge- og Teknikforvaltnin-gen. Tillige lyst på matr.nr. 1645 UVK hæftelser

- Nr. 5: 25.10.2004 - 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. hæftelser 1bb2359a-3a44-495d-a273-db57bf518a0b - relaxsation

- Nr. 6: 01.03.2012 - Bevaringsdeklaration

- Nr. 7: 11.11.2014 - Anvendelsesforhold

- Nr. 8: 19.08.2015 - Vedtægter for Grundejerforeningen Carlsberg Byen

- Nr. 9: 08.01.2016 - Deklaration om tilslutnings- samt aftagepligt til fjernkøling

- Nr. 10: 02.06.2020 - Deklaration om drænpumpebrønd

- Nr. 11: 09.10.2021 - Deklaration om parkeringsanlæg

- Nr. 12: 25.10.2021 - Deklaration om brugsret til udenoms arealer

- Nr. 13: 25.10.2021 - Deklaration om afvanding

- Nr. 14: 25.10.2021 - Deklaration om cykelparkeringsanlæg

- Nr. 15: 08.11.2021 - Deklaration om flugtveje

- Nr. 16: 16.12.2021 - Deklaration om varmemforsyning mv.

- Nr. 17: 16.12.2021 - Deklaration om ledning

- Nr. 20: 17.07.2025 - Vedtægter for Ejerforeningen Carlsberg Byen 20aa Rothe Hus, Kløcker Hus, Steenstrup Hus, Bønecke Hus og Pasteurs Tårn

Planer

Kommuneplan R24.C.4.1 - R24.C.4.1 - C2*

Lokalplan 432 - Carlsberg II

Lokalplan 432-2 - Carlsberg II tillæg 2

Lokalplan 432-3 - Carlsberg II tillæg 3

Lokalplan 432-4 - Carlsberg II tillæg 4

Lokalplan 432-5 - Carlsberg II tillæg 5

Lokalplan 432-6 - Carlsberg II tillæg 6

Lokalplan 432-7 - Carlsberg II tillæg 7

- 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 kom-



Adresse: Fadet 45, 1. tv, 1799 København V
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 114-8454
Ejerudgift/md.: kr. 4.831

Dato: 19.08.2026

munens 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

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.