

Fadet 45, 1. tv, 1799 København V

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**78**
Kontant	**7.595.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**3.881**	Altan	**Ja**
Byggeår	**2022**	Energimærke	**A2015**

Sagsnr. **114-8454**

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS
Istedgade 87 / 1650 København V / Tlf. +45 72312200 / www.realmaeglerne.dk/vesterbro

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS
CVR-nr. 33075006
Istedgade 87 / 1650 København V
Tlf. +4572312200 / vesterbro@mailreal.dk
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. 7.595.000

Sagsnr.: 114-8454
Ejerudgift/md.: kr. 3.881

Dato: 18.11.2026



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

<h2 data-pm-slice="1 1 []">Med sydvendt altan og et fantastisk kig til J.C. Jacobsens Have...</h2>Her får man en skøn mulighed for at erhverve sig en lys og indbydende 3-værelses lejlighed i det populære Rothe Hus midt i Carlsberg Byen. Her bor man i moderne omgivelser med en af bydelens smukkeste grønne oaser som nærmeste nabo. Lejligheden byder på 78 veldisponerede kvadratmeter, en dejlig loftshøjde og en sydvendt altan, hvorfra man har et skønt kig ud over J.C. Jacobsens Have. Her kan man følge årstidernes skiften, når træerne springer ud om foråret, haven står grøn hen over sommeren, og de varme efterårsfarver begynder at vise sig. En udsigt, som giver en helt særlig ro, selvom man befinder sig midt i København. Nede foran ejendommen venter Carlsberg Byens levende bymiljø med hyggelige caféer, restauranter, specialforretninger og historiske bygninger. Her får man altså en rigtig dejlig kombination af moderne boligkomfort, grønne omgivelser og byens mange muligheder lige uden for døren. Drømmer man om at bo centralt, men samtidig have naturen helt tæt på, så skal denne lejlighed opleves.

Lejlighed: Man træder ind i en lys og veldisponeret lejlighed, hvor den gode loftshøjde og den åbne planløsning skaber en dejlig fornemmelse af luft og plads. Lejlighedens naturlige samlingspunkt er det skønne spisekøkken, som ligger i åben forbindelse med stuen. Her er der god plads til både et hyggeligt sofaarrangement og et spisebord, hvor familie og venner kan samles til lange middage. Den åbne indretning gør, at man kan være sammen på tværs af rummets forskellige funktioner, hvad enten der bliver lavet mad i køkkenet, arbejdet ved spisebordet eller slappet af i sofaen. De lyse opholdsrum og den gode loftshøjde giver boligen et rigtig behageligt udtryk, hvor man hurtigt føler sig hjemme.

Fra opholdsrummet har man direkte udgang til den dejlige sydvendte altan, som uden tvivl er en af lejlighedens helt store kvaliteter. Her sidder man med et fantastisk kig til J.C. Jacobsens Have, hvor de grønne træer og det

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

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS
CVR-nr. 33075006
Istedgade 87 / 1650 København V
Tlf. +4572312200 / vesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vesterbro

Adresse: Fadet 45, 1. tv, 1799 København V
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 114-8454
Ejerudgift/md.: kr. 3.881

Dato: 18.11.2026







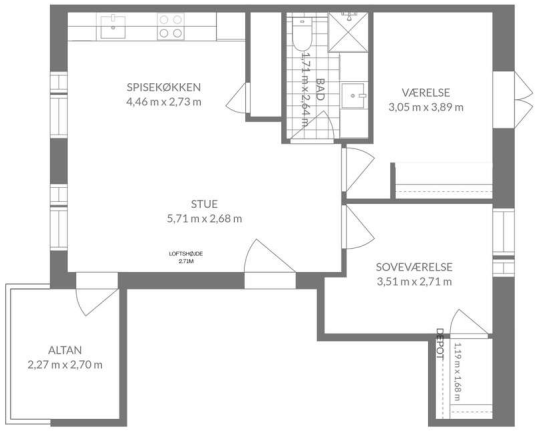

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS
CVR-nr. 33075006
Istedgade 87 / 1650 København V
Tlf. +4572312200 / vesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vesterbro

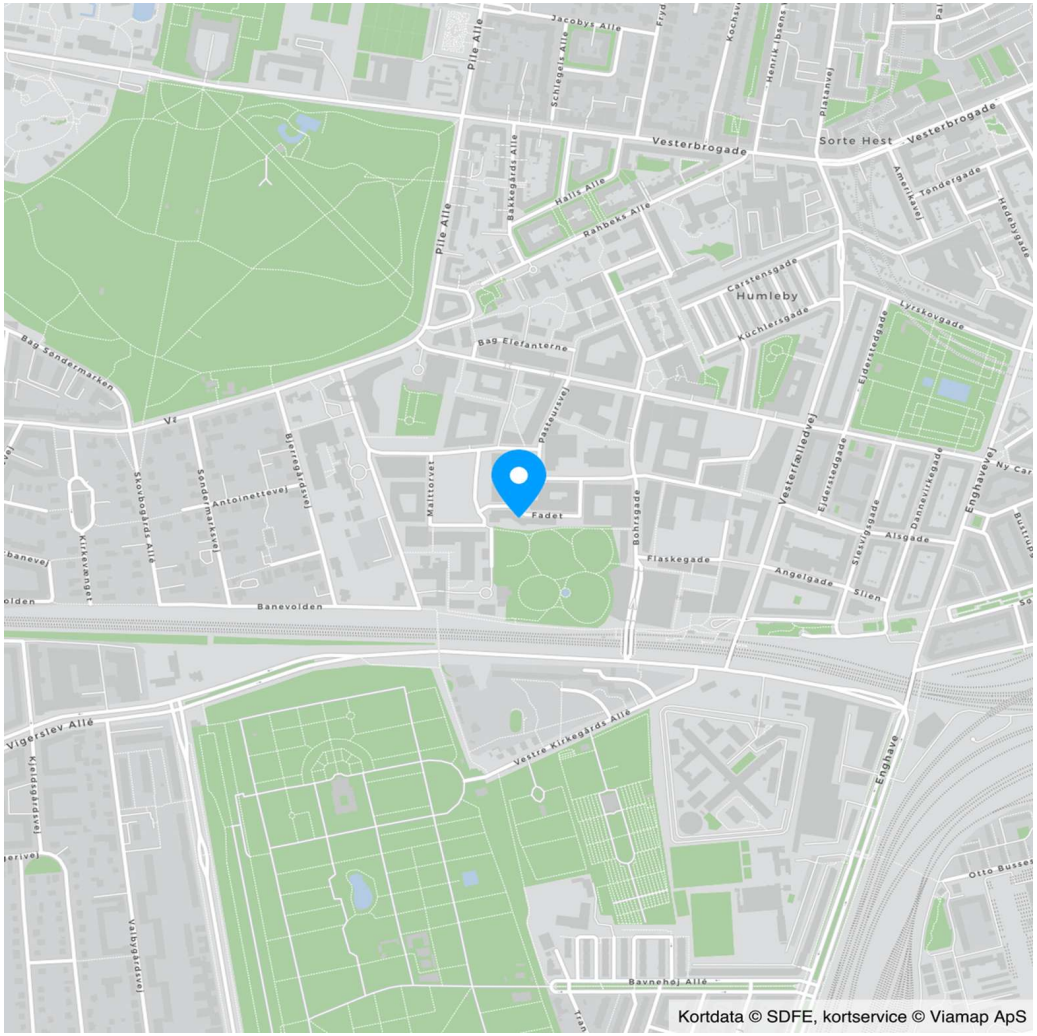
Adresse: Fadet 45, 1. tv, 1799 København V
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 114-8454
Ejerudgift/md.: kr. 3.881

Dato: 18.11.2026







COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS
CVR-nr. 33075006
Istedgade 87 / 1650 København V
Tlf. +4572312200 / vesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vesterbro

Adresse: Fadet 45, 1. tv, 1799 København V
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 114-8454
Ejerudgift/md.: kr. 3.881

Dato: 18.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	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 m²
- Heraf tinglyst boligareal	69 m²
BBR-boligareal:	78 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):

Afventer oplysninger fra sælger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS
CVR-nr. 33075006
Istedgade 87 / 1650 København V
Tlf. +4572312200 / vesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vesterbro

Adresse: Fadet 45, 1. tv, 1799 København V
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 114-8454
Ejerudgift/md.: kr. 3.881

Dato: 18.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 7.000 Forbrug: Anslået
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær 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 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:

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

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS
CVR-nr. 33075006
Istedgade 87 / 1650 København V
Tlf. +4572312200 / vesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vesterbro

Adresse: Fadet 45, 1. tv, 1799 København V
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 114-8454
Ejerudgift/md.: kr. 3.881

Dato: 18.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	18.119
Grundskyld	kr.	9.702
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150
Ejerforening/fællesudgifter, anslået	kr.	18.600
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	46.572

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	7.595.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	47.450
Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
I alt	kr.	7.645.450

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 380.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 42.537 md. / 510.445 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 34.803 md. / 417.631 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS
CVR-nr. 33075006
Istedgade 87 / 1650 København V
Tlf. +4572312200 / vesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vesterbro

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 19: hovedstol kr. 3.109.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

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 Teknikforvaltningen. 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 - relaksation
- 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 varmeforsyning 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
Københavns Kommuneplan
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
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.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS
CVR-nr. 33075006
Istedgade 87 / 1650 København V
Tlf. +4572312200 / vesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vesterbro

Adresse: Fadet 45, 1. tv, 1799 København V
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 114-8454
Ejerudgift/md.: kr. 3.881

Dato: 18.11.2026

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.