



REAL

Malttorvet 9, 4. th., 1799 København V

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	88
Kontantpris	9.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	7.490		
Byggear	2025	Energimærke	A2015

Sagsnr. **114-8231**

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: Malttorvet 9, 4. th., 1799 København V
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 114-8231
Ejerudgift/md.: kr. 7.490

Dato: 23.03.2026



Beskrivelse:

Indretning:

Velkommen til denne flotte 4. sals lejlighed på Malttorvet 9, 4. th.

Denne indbydende og veldisponerede 3-værelses lejlighed på 88 m² ligger på en af de mest attraktive gader i Carlsbergbyen.

Lejligheden er nyopført i 2025, og byggeriet emmer af kvalitet.

Lysindfaldet er ganske enkelt fremragende, da lejligheden ligger på en af bygningens øverste etager.

Du møder ejendommen med en rummelig opgang med elevator til og tæller kun få lejligheder.

Når du træder ind i lejligheden, får du et godt førstehåndsindtryk. Boligens naturlige samlingspunkt er det store, åbne køkken-alrum med stue i forlængelse. De store vinduespartier fylder rummet med lys og skaber en behagelig og rummelig atmosfære. Herfra er der direkte adgang til en vestvendt altan, hvor solen kan nydes det meste af dagen – perfekt til hyggelige sommerdage. Lejligheden byder på to rummelige værelser. Master bedroom har et praktisk ekstra rum, ideelt som walk-in-closet eller til andet opbevaring. Det andet værelse er fleksibelt og kan indrettes efter behov, for eksempel som børneværelse, hjemmekontor eller gæsteværelse. Lejligheden rummer samtidig en moderne og indbydende badeværelse med et elegant design, der kombinerer funktionalitet og æstetik på bedste vis.

Lejligheden er ideelt for par eller den lille familie og syner større end de 88 M2.

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: Malttorvet 9, 4. th., 1799 København V
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 114-8231
Ejerudgift/md.: kr. 7.490

Dato: 23.03.2026



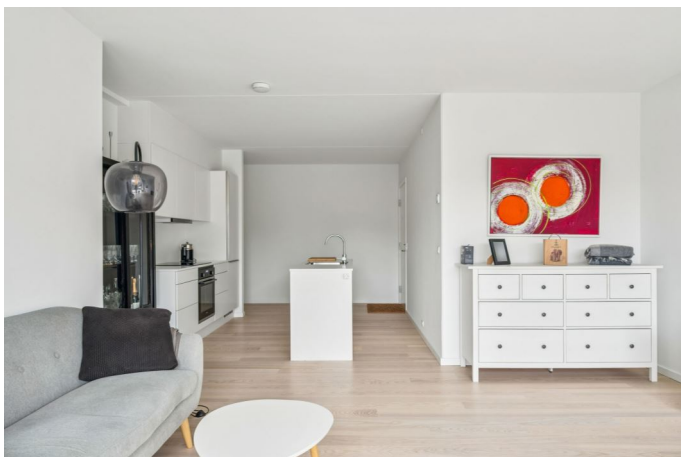
Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken



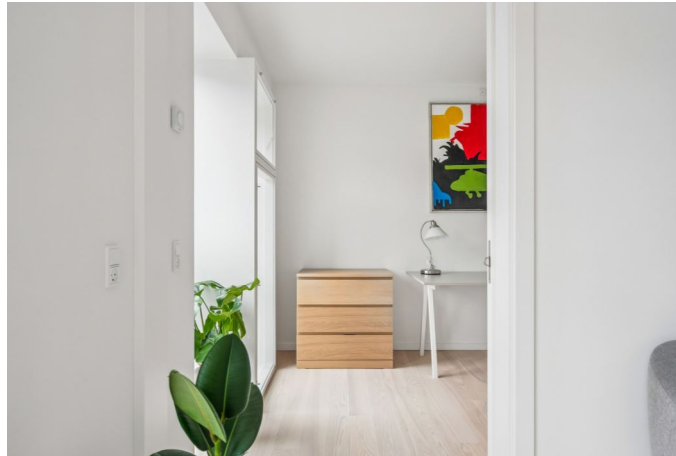
Adresse: Malttorvet 9, 4. th., 1799 København V
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 114-8231
Ejerudgift/md.: kr. 7.490

Dato: 23.03.2026



Badeværelse



Gang



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Malttorvet 9, 4. th., 1799 København V
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 114-8231
Ejerudgift/md.: kr. 7.490

Dato: 23.03.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 20 ab Valby, København
BFE-nr.: 100854657
Ejl.nr.: 68
Zonestatus: Byzone
Vand: Offentlig
Vej: Privat fælles
Kloak: Offentlig
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2025

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 9.495.000 kr.
Grundværdi: 5.697.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 7.596.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 4.557.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 77 m²
- heraf boligareal: 77 m²
BBR-boligareal: 88 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

Tilbehør:

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

Ovn Siemens
Kogeplade Siemens
Emhætte Siemens
Køle/fryseskab Siemens
Opvaskemaskine
Vaskemaskine Siemens
Tørretumbler Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Malttorvet 9, 4. th., 1799 København V
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 114-8231
Ejerudgift/md.: kr. 7.490

Dato: 23.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.750 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: A conto
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 forurenede er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenede.

Om anslået offentlig vurdering og beskatning

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået til en andel (60%) af den anslåede ejendomsværdi iht. typeeksempler offentliggjort af Skatteministeriet. Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Byggeskadeforsikring

Der er registreret en byggeskadeforsikring jf. Ejendomsdatarapporten. 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: Malttorvet 9, 4. th., 1799 København V
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 114-8231
Ejerudgift/md.: kr. 7.490

Dato: 23.03.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	38.740	Kontantpris/udbetaling	kr.	9.495.000
Grundskyld	kr.	23.244	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	58.850
Ejerforening	kr.	18.792	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	100	I alt	kr.	9.556.850
Særudgift, Nebelong hus	kr.	9.006			
Ejerudgift i alt 1 år		89.882			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte 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/nettoydelelse 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: 475.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 50.896 md./ 610.755 år Netto **ekskl.** ejerudgift 41.716 md./ 500.597 år v/24,00%
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: 31.01.2026
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: 1/8 - 1/2 **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: Malttorvet 9, 4. th., 1799 København V
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 114-8231
Ejerudgift/md.: kr. 7.490

Dato: 23.03.2026

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 hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Afventer besvarelse fra E/F

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: 75/27350

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. 10.11.1947 lbnr. 6275-01 Dok om luftfartshindringer mv

Nr. 2 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 933561-01 Dok om fjernvarme mv

Nr. 3 lyst d. 11.02.2002 lbnr. 22033-01 Dok om bebyggelse, benyttelse 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. 22.09.2021 lbnr. 1013295212 Deklaration om vejttunnel

Nr. 9 lyst d. 01.10.2021 lbnr. 1013326032 Deklaration om brandvej

Nr. 10 lyst d. 01.02.2023 lbnr. 1014595629 Servitut om ret til at bebygge og forhåndsrelaksation

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

Nr. 12 lyst d. 25.04.2023 lbnr. 1014783337 Vedtægter for Ejerforeningen Carlsberg Byen 20ab

Nr. 13 lyst d. 26.05.2023 lbnr. 1014870232 Deklaration om flugtvej

Nr. 14 lyst d. 26.05.2023 lbnr. 1014871692 Deklaration om etablering af og adgang til teknik til kølecentralen og udsugningsventilator

Nr. 15 lyst d. 07.06.2023 lbnr. 1014885936 Deklaration om byggeri på matr.nr. 2155k

Nr. 16 lyst d. 27.10.2023 lbnr. 1015208778 Dekl for transformer,max 10m2, rum i bygning,og kabler

Nr. 18 lyst d. 03.06.2024 lbnr. 1015742273 Deklaration om brugsret til udenoms arealer

Nr. 19 lyst d. 24.06.2024 lbnr. 1015792418 Deklaration om mobilmast og -antenne

Nr. 20 lyst d. 15.08.2024 lbnr. 1015936739 Deklaration om adgangs- og brandvej

Nr. 21 lyst d. 18.09.2024 lbnr. 1016023820 Deklaration om efterladt spuns og blivende jordankre

Nr. 22 lyst d. 12.12.2024 lbnr. 1016290378 Deklaration om eksklusiv brugsret til adgangsareal mv.

Nr. 23 lyst d. 12.12.2024 lbnr. 1016290520 Deklaration om adgangsret igennem parkeringskælder samt flugtvejsforhold



Adresse: Malttorvet 9, 4. th., 1799 København V
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 114-8231
Ejerudgift/md.: kr. 7.490

Dato: 23.03.2026

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.