



REAL

Olivia Hansens Gade 4, 17. 5., 1799 København V

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	123
Kontant	12.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	11.207	Altan	Ja
Byggeår	2025	Energimærke	A2015

Sagsnr. **114-2036**

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: Olivia Hansens Gade 4, 17. 5, 1799 København V
Kontantpris: kr. 12.495.000

Sagsnr.: 114-2036
Ejerudgift/md.: kr. 11.207

Dato: 15.03.2026



Lejlighed i Carls Tårn på 17. etage med altan og udsigt over København

I Carlsberg Byen udbydes denne rummelige og velindrettede lejlighed på 123 m² i Carls Tårn på 17. etage. Her bor man højt hævet over byen med et flot lysindfald og en udsigt, der strækker sig langt over Københavns tage.

Lejlighedens opholdsrum består af en stor stue i åben forbindelse med spise- og køkkenet. De store gulv til loft vinduespartier giver et markant lysindfald og fremhæver udsigten over byen. Fra opholdsrummet er der udgang til altanen, hvor uderummet kan nydes med udsigt over området.

Køkkenet fremstår stilrent og funktionelt indrettet med god bord- og skabsplads og ligger naturligt integreret i opholdsrummet.

Boligen rummer flere værelser med gode indretningsmuligheder, herunder et soveværelse samt yderligere værelser, der kan anvendes efter behov. Badeværelserne fremstår moderne og funktionelle.

Planløsningen er veldisponeret og giver en god opdeling mellem opholdsrum og værelser.

Carls Tårn er en markant ejendom i Carlsberg Byen, hvor man bor tæt på caféer, restauranter, indkøb, offentlig transport og grønne byrum. Området er kendetegnet ved en særlig kombination af historisk arkitektur og moderne byliv.

En rummelig lejlighed med en attraktiv placering i Carlsberg Byen og en udsigt, der sjældent findes i byen.

Kontakt os for yderligere information eller for at booke en fremvisning.

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.

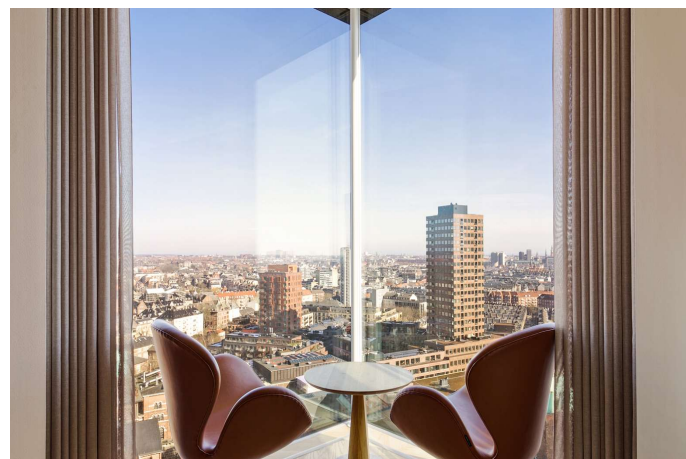
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Philip Hersby

Adresse: Olivia Hansens Gade 4, 17. 5, 1799 København V
Kontantpris: kr. 12.495.000

Sagsnr.: 114-2036
Ejerudgift/md.: kr. 11.207

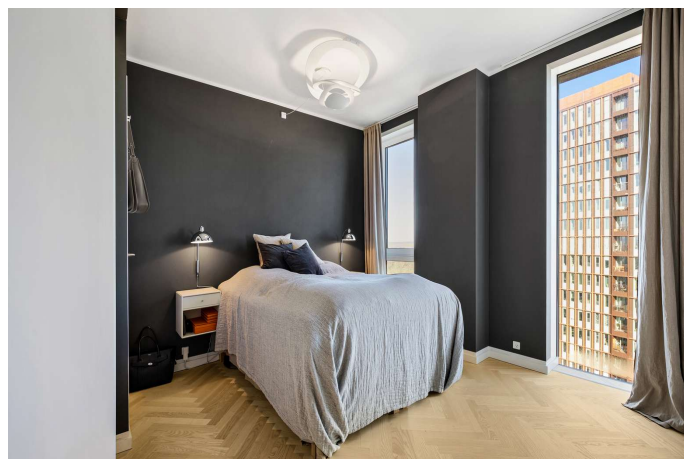
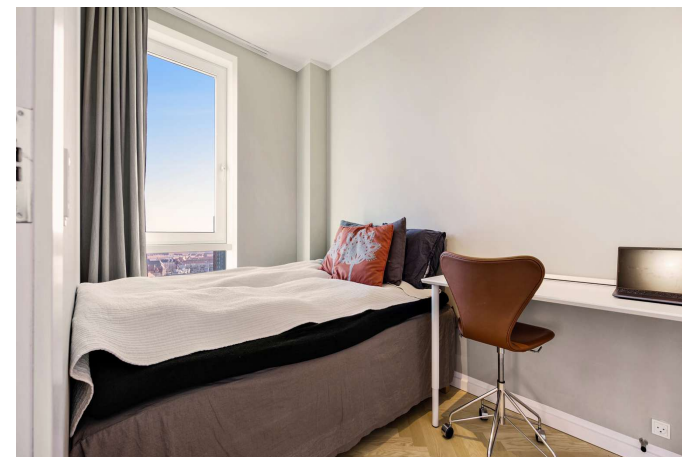
Dato: 15.03.2026



Adresse: Olivia Hansens Gade 4, 17. 5, 1799 København V
Kontantpris: kr. 12.495.000

Sagsnr.: 114-2036
Ejerudgift/md.: kr. 11.207

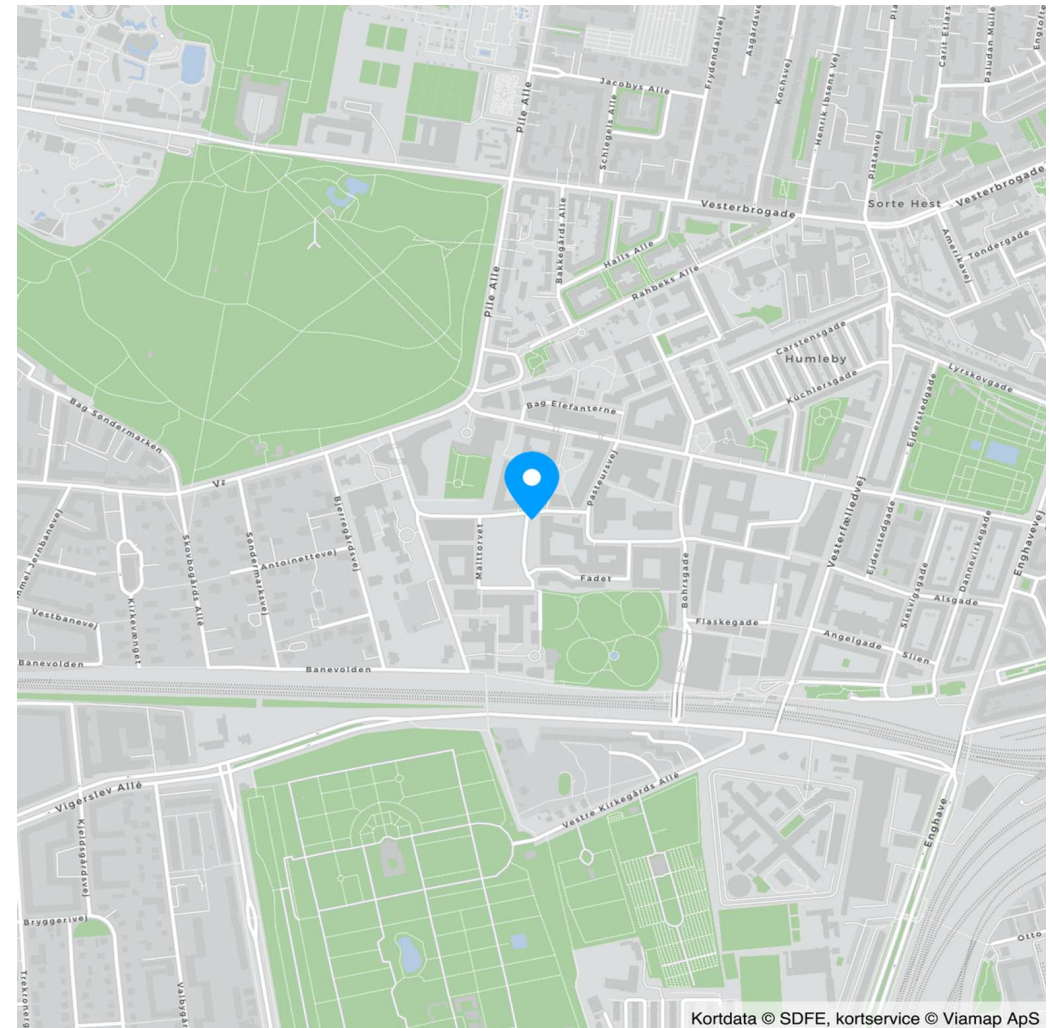
Dato: 15.03.2026



Adresse: Olivia Hansens Gade 4, 17. 5, 1799 København V
Kontantpris: kr. 12.495.000

Sagsnr.: 114-2036
Ejerudgift/md.: kr. 11.207

Dato: 15.03.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Olivia Hansens Gade 4, 17. 5, 1799 København V
Kontantpris: kr. 12.495.000

Sagsnr.: 114-2036
Ejerudgift/md.: kr. 11.207

Dato: 15.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	20ab Valby, København
BFE-nr.:	100854853
Ejerl. Nr.:	268
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2025

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	12.495.000
Grundværdi:	7.497.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	9.996.000
Grundlag for grundskyld:	5.997.600

Arealer**

Tinglyst areal:	112 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	0 m ²
Heraf andre arealer	112 m ²
BBR-boligareal:	123 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):

Afventer oplysninger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Olivia Hansens Gade 4, 17. 5, 1799 København V
Kontantpris: kr. 12.495.000

Sagsnr.: 114-2036
Ejerudgift/md.: kr. 11.207

Dato: 15.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: P.t. uoplyst

Der henvises til foreningens forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.900 Forbrug: 0 A conto

Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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



Adresse: Olivia Hansens Gade 4, 17. 5, 1799 København V
Kontantpris: kr. 12.495.000

Sagsnr.: 114-2036
Ejerudgift/md.: kr. 11.207

Dato: 15.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	59.782
Grundskyld	kr.	30.588
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	27.564
Særudgift, Carls Tårn	kr.	16.404

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	12.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	76.850
Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
I alt	kr.	12.574.850

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 134.487

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 65.690 md. / 788.283 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 54.242 md. / 650.905 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **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: Olivia Hansens Gade 4, 17. 5, 1799 København V
Kontantpris: kr. 12.495.000

Sagsnr.: 114-2036
Ejerudgift/md.: kr. 11.207

Dato: 15.03.2026

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 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.

Gæld udenfor købesummen:

Afventer besvarelse fra E/F

Grundejerforening

Navn: G/F Carlsberg Byen
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Ejerforening

Navn: E/F Carlsberg Byen 20ab
Eksisterende sikkerhed: Kr. 35.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: 0 / 0
Tinglyst: 110 / 27350
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Servitutter

- Nr. 1: 10.11.1947 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet.
- Nr. 2: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv, akt F13 I
- Nr. 3: 11.02.2002 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Påtaleret: Bygge- og Teknikforvaltningen. Tillige lyst på matr.nr. 1645 UVK hæftelser
- Nr. 4: 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 afløb-sanlæg mv. hæftelser 1bb2359a-3a44-495d-a273-db57bf518a0b - relaxsation
- Nr. 5: 11.11.2014 - Anvendelsesforhold
- Nr. 6: 19.08.2015 - Vedtægter for Grundejerforeningen Carlsberg Byen
- Nr. 7: 08.01.2016 - Deklaration om tilslutnings- samt aftagepligt til fjernkøling
- Nr. 8: 22.09.2021 - Deklaration om vej tunnel
- Nr. 9: 01.10.2021 - Deklaration om brandvej
- Nr. 10: 01.02.2023 - Servitut om ret til at bebygge og forhåndsrelaksation
- Nr. 11: 09.10.2021 - Deklaration om parkeringsanlæg

- Nr. 12: 25.04.2023 - Vedtægter for Ejerforeningen Carlsberg Byen 20ab
- Nr. 13: 26.05.2023 - Deklaration om flugtvej
- Nr. 14: 26.05.2023 - Deklaration om etablering af og adgang til teknik til kølecentralen og udsugningsventilator
- Nr. 15: 07.06.2023 - Deklaration om byggeri på matr.nr. 2155k
- Nr. 16: 27.10.2023 - Dekl for transformer,max 10m2, rum i bygning,og kabler
- Nr. 18: 03.06.2024 - Deklaration om brugsret til udenoms arealer
- Nr. 19: 24.06.2024 - Deklaration om mobilmast og -antenne
- Nr. 20: 15.08.2024 - Deklaration om adgangs- og brandvej
- Nr. 21: 18.09.2024 - Deklaration om efterladt spuns og blivende jordankre
- Nr. 22: 12.12.2024 - Deklaration om eksklusiv brugsret til adgangsareal mv.
- Nr. 23: 12.12.2024 - Deklaration om adgangsret igennem parkeringskælder samt flugtvejsforhold

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

Andre forhold af væsentlig betydning

Planer - Københavns Kommune

- 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: Olivia Hansens Gade 4, 17. 5, 1799 København V
Kontantpris: kr. 12.495.000

Sagsnr.: 114-2036
Ejerudgift/md.: kr. 11.207

Dato: 15.03.2026

munens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom. Der kan fra kommunen blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

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.

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 som en del af ejendomsværdien ud fra tilsvarende værdiforhold iht. typeeksempler offentliggjort af Skatteministeriet i 2023.

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrullet 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.

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.