



REAL

Paulas Passage 3, 10. 1, 1799 København V

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	94
Kontant	9.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.604	Altan	Ja
Byggeår	2021	Energimærke	+ A2015

Sagsnr. **114-8410**

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: Paulas Passage 3, 10. 1, 1799 København V
Kontantpris: kr. 9.595.000

Sagsnr.: 114-8410
Ejerudgift/md.: kr. 4.604

Dato: 21.06.2026



4-værelses i Dahlerups Tårn beliggende på det sydøstlige hjørne med udsigt over by og bugt

I Carlsberg Byen udbydes denne lyse og rummelige lejlighed på 10. etage med altan og en markant udsigt over både København og Køge Bugt. Boligen har et flot lysindfald fra flere sider og en planløsning, der skaber en god sammenhæng mellem opholdsrum og værelser.

Opholdsrummet består af stue og spiseplads i åben forbindelse. De store vinduespartier giver et gennemgående lys og fremhæver den imponerende udsigt over byens tage, København og det åbne kig mod Køge Bugt i horisonten. Fra stuen er der udgang til altanen, som fungerer som en naturlig forlængelse af opholdsrummet og et oplagt sted at nyde udsigten.

Køkkenet ligger i forbindelse med spiseområdet og fremstår stilrent og funktionelt indrettet med god bord- og skabsplads.

Lejligheden rummer flere værelser med gode indretningsmuligheder, herunder et soveværelse samt yderligere værelser, der kan anvendes efter behov. Badeværelset fremstår moderne med bruseniche og en enkel indretning.

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

Ejendommen er beliggende i Carlsberg Byen med kort afstand til caféer, restauranter, indkøb og offentlig transport. Området er kendetegnet ved en kombination af historiske bygninger og moderne byliv.

En lys lejlighed med en sjældnen udsigt over både København og Køge Bugt.

<p data-start="304" data-end="550"></p>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.

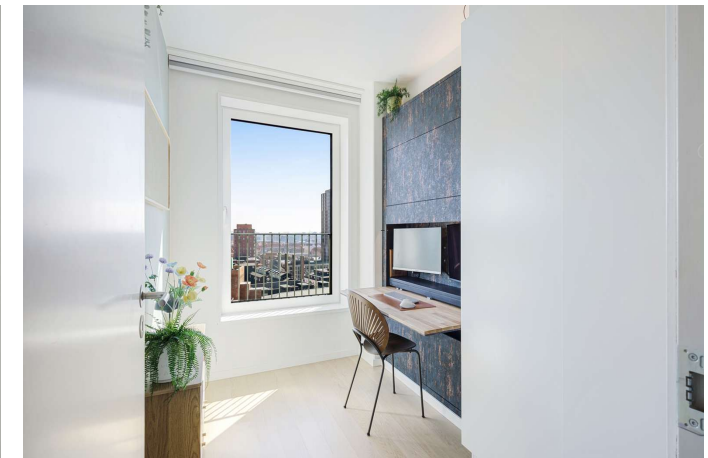
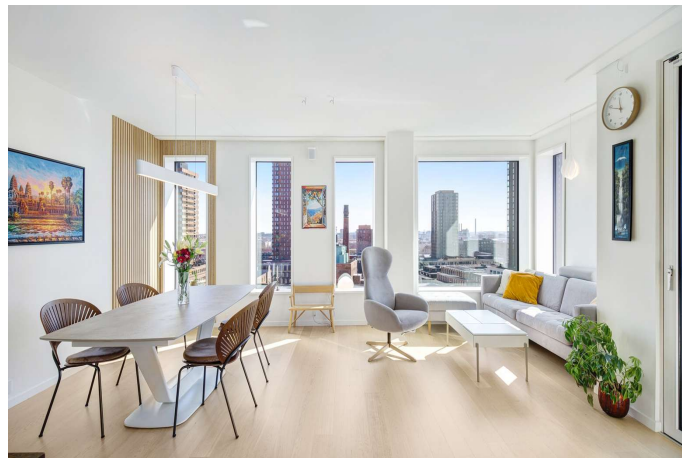
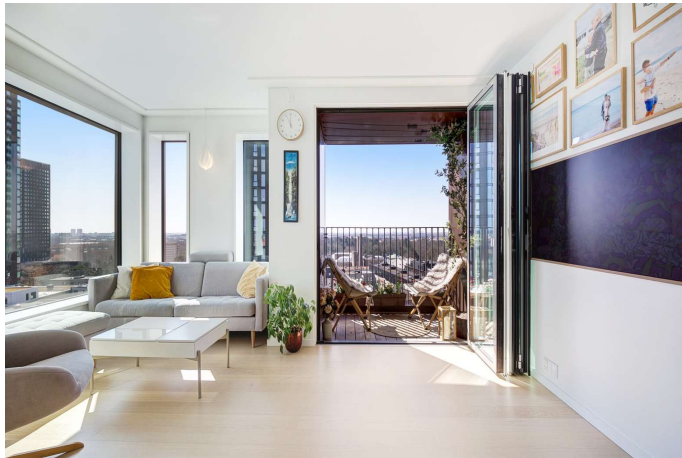
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Troels Døssing

Adresse: Paulas Passage 3, 10. 1, 1799 København V
Kontantpris: kr. 9.595.000

Sagsnr.: 114-8410
Ejerudgift/md.: kr. 4.604

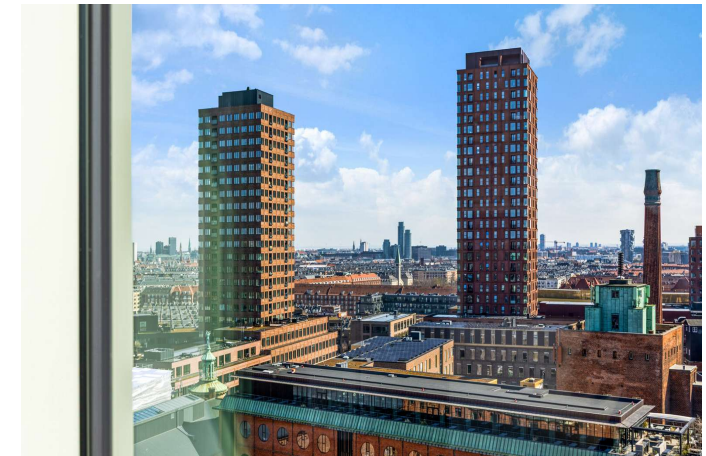
Dato: 21.06.2026



Adresse: Paulas Passage 3, 10. 1, 1799 København V
Kontantpris: kr. 9.595.000

Sagsnr.: 114-8410
Ejerudgift/md.: kr. 4.604

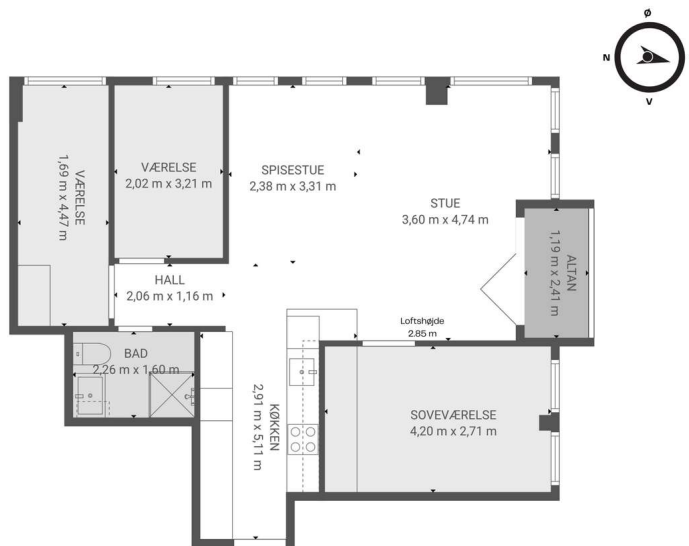
Dato: 21.06.2026



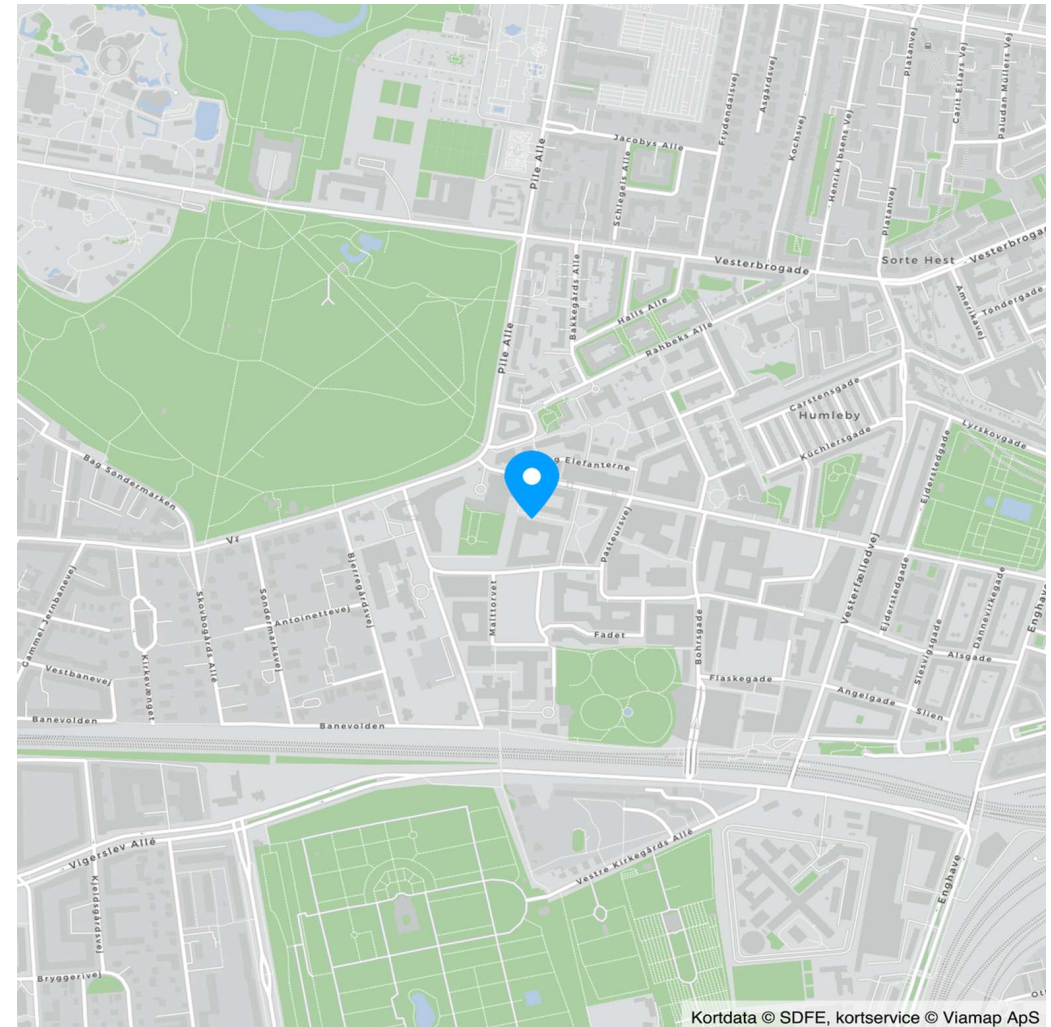
Adresse: Paulas Passage 3, 10. 1, 1799 København V
 Kontantpris: kr. 9.595.000

Sagsnr.: 114-8410
 Ejerudgift/md.: kr. 4.604

Dato: 21.06.2026



Vejledende planlægning af uden arealer



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Paulas Passage 3, 10. 1, 1799 København V
Kontantpris: kr. 9.595.000

Sagsnr.: 114-8410
Ejerudgift/md.: kr. 4.604

Dato: 21.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	20a Valby, København
BFE-nr.:	100467921
Ejerl. Nr.:	127
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.366.000
Grundværdi:	2.704.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.292.800
Grundlag for grundskyld:	2.163.200

Arealer**

Tinglyst areal:	82 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	82 m ²
BBR-boligareal:	94 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: Paulas Passage 3, 10. 1, 1799 København V
Kontantpris: kr. 9.595.000

Sagsnr.: 114-8410
Ejerudgift/md.: kr. 4.604

Dato: 21.06.2026

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:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.000 Forbrug:

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + A2015

Adresse: Paulas Passage 3, 10. 1, 1799 København V
Kontantpris: kr. 9.595.000

Sagsnr.: 114-8410
Ejerudgift/md.: kr. 4.604

Dato: 21.06.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.
Ejendomsværdiskat	kr.	21.893	Kontantpris	9.595.000
Grundskyld	kr.	11.032	Tinglysningsafgift af skødet	59.450
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150	Ejerskiftegebyr, anslået	3.000
Ejerforening/fællesudgifter, ANSLÅET	kr.	10.123	I alt	9.657.450
Fællesudgift Dahlerups Tårn, ANSLÅET	kr.	12.046		
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.	55.245		

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: 480.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 52.015 md. / 624.183 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 42.548 md. / 510.574 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026 **For-**

behold: 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, 10. 1, 1799 København V
Kontantpris: kr. 9.595.000

Sagsnr.: 114-8410
Ejerudgift/md.: kr. 4.604

Dato: 21.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 25: hovedstol kr. 3.900.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Carlsberg Byen 20a

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

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 80 / 23520

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Servitutter

- Nr. 1: 25.10.2019 - Deklaration om vejudlæg
- Nr. 2: 10.11.1947 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet.
- Nr. 3: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv, akt F13 I
- 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 afløbsanlæg 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: 02.10.2019 - DEKLARATION
- Nr. 9: 07.11.2019 - Deklaration om teknikrum - afløbsinstallationer samt transformerstation
- Nr. 10: 07.11.2019 - Deklaration vedr. brandvej og redningsareal
- Nr. 11: 07.11.2019 - Deklaration om indsugningsrum
- Nr. 12: 07.11.2019 - Deklaration om teknikrum med ventilationsafkast
- Nr. 13: 12.11.2019 - Deklaration om parkeringsanlæg
- Nr. 14: 06.01.2020 - Deklaration For transformerstation i rum til rådighed og kabler
- Nr. 15: 02.10.2019 - Deklaration

- Nr. 16: 02.10.2019 - Deklaration
- Nr. 17: 16.06.2021 - Vedtægter for Ejerforeningen Carlsberg Byen 20a
- Nr. 18: 26.01.2022 - Servitut om ret til at bebygge og forhåndsrelaksation
- Nr. 19: 26.01.2022 - Deklaration om udenomsarealer
- Nr. 20: 26.01.2022 - Deklaration om cykelparkeringskælder
- Nr. 21: 26.01.2022 - Deklaration om anvendelse m.v.
- Nr. 22: 26.01.2022 - Deklaration om adgangsret til depotrum
- Nr. 23: 26.01.2022 - Deklaration om adgangsret til teknikrum

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 ejendomsdatabaserne.

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

Adresse: Paulas Passage 3, 10. 1, 1799 København V
Kontantpris: kr. 9.595.000

Sagsnr.: 114-8410
Ejerudgift/md.: kr. 4.604

Dato: 21.06.2026

Andre forhold af væsentlig betydning

Byzone - områdeklassificeret

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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.

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.