



REAL

Gasværksvej 7, 4. th., 1656 København V

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	148
Kontantpris	11.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	8.826		
Byggear	1872	Energimærke	C

Sagsnr. **114-2027**

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: Gasværksvej 7, 4. th., 1656 København V
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 114-2027
Ejerudgift/md.: kr. 8.826

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Lejligheden fordeler sig over to etager og fremstår både elegant og funktionel med et flot sammenhængende udtryk. På første sal bydes du velkommen i en rummelig entré, der åbner sig mod et stilrent køkken med mørke, grebsløse fronter og god bordplads. Køkkenet ligger i åben forbindelse med spisesue og stue, hvor de store vinduer og den markante loftshøjde skaber en helt særlig rumfornemmelse. Her er luft, lys og en klar fornemmelse af kvalitet. Fra stuen er der udgang til en solrig altan med udsigt mod gården – et perfekt spot til et glas vin i aftensolen. Et gæstetoilet fuldender etagen.

En elegant trappe fører op til boligens øverste plan, hvor man mødes af rolige og lyse rammer. Her finder du et rummeligt soveværelse med indbyggede skabe, et kontor i åben forbindelse med reposen samt et dejligt værelse med udgang til lejlighedens anden altan. Badeværelset er indrettet med lyse klinker, bruseniche og smukke overflader i en harmonisk, afdæmpet tone.

Hele boligen bærer præg af kvalitet og arkitektonisk sammenhæng. De lyse plankegulve, det smukke lysindfald og de skrå vinkler giver hjemmet karakter og varme – en sjældent vellykket kombination af funktionalitet og æstetik.

Ejendommen:

Lejligheden ligger i en smuk og velholdt ejendom fra 1872, hvor den lyse facade og de klassiske detaljer giver bygningen et næsten parisisk udtryk. Bag den livlige Gasværksvej gemmer sig en hyggelig, lukket gårdhave, som kan nydes fra altanen med morgensol.

Området:

Gasværksvej ligger centralt på Vesterbro med alt, hvad du behøver, lige om hjørnet. Her er både caféer, restauranter, metro og indkøb inden for få minutters gang – og samtidig en rolig, lokal stemning, der gør det let at føle sig hjemme midt i byen.

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: Gasværksvej 7, 4. th., 1656 København V
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 114-2027
Ejerudgift/md.: kr. 8.826

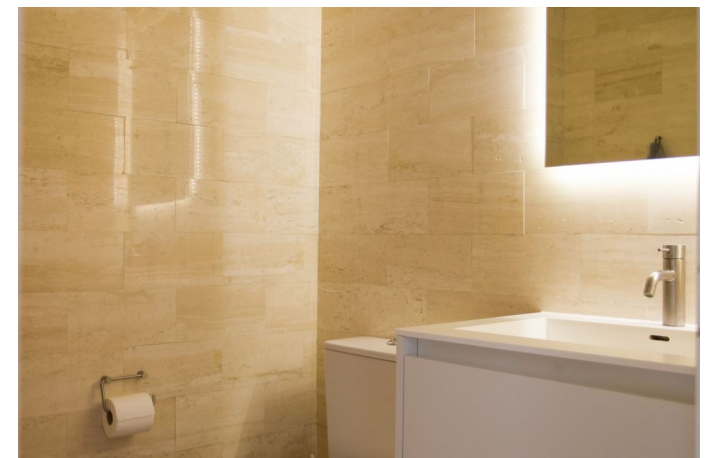
Dato: 30.01.2026



Adresse: Gasværksvej 7, 4. th., 1656 København V
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 114-2027
Ejerudgift/md.: kr. 8.826

Dato: 30.01.2026



Adresse: Gasværksvej 7, 4. th., 1656 København V
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 114-2027
Ejerudgift/md.: kr. 8.826

Dato: 30.01.2026





Adresse: Gasværksvej 7, 4. th., 1656 København V
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 114-2027
Ejerudgift/md.: kr. 8.826

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	218 Udenbys Vester Kvarter, København
BFE-nr.:	166174
Ejl.nr.:	10
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1872

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	8.529.000 kr.
Grundværdi:	5.206.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.823.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	4.164.800 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	137 m ²
- heraf boligareal:	137 m ²
BBR-boligareal:	148 m ²
Evt. øvrige arealer:	

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

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. 02.02.1934 lbnr. 5809-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 10.11.1947 lbnr. 6275-01 Dok om luftfartshindringer mv
Nr. 3 lyst d. 04.04.1961 lbnr. 10-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 4 lyst d. 11.07.1994 lbnr. 0022917801 Vedtægter for ejerforening, tillæg
Nr. 5 lyst d. 12.12.1979 lbnr. 48050-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 6 lyst d. 07.07.1993 lbnr. 40805-01 Vedtægter for ejerforening
Nr. 7 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 942533-01 Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 8 lyst d. 15.05.1995 lbnr. 228799-01 Dok om godk af lejen
Nr. 9 lyst d. 15.05.1995 lbnr. 228821-01 Dok om Byfornyelsesbeslutning
Nr. 10 lyst d. 03.09.1999 lbnr. 112355-01 Byfornyelsesbeslutning Tillæg.
Nr. 11 lyst d. 15.05.2002 lbnr. 65886-01 Vedtægter for ejerforening, tillæg
Nr. 12 lyst d. 23.06.2003 lbnr. 94798-01 Dok. om friarealer, fælles adgangsveje mv.
Tillige anden ejendom

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Gasværksvej 7, 4. th., 1656 København V
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 114-2027
Ejerudgift/md.: kr. 8.826

Dato: 30.01.2026

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 6.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
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 C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Bevaringsværdige bygninger

Ejendommen er bevaringsværdig på niveau 5 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk.

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.



Adresse: Gasværksvej 7, 4. th., 1656 København V
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 114-2027
Ejerudgift/md.: kr. 8.826

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	34.798	Kontantpris/udbetaling	kr.	11.495.000
Grundskyld	kr.	21.240	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	70.850
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	100	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	2.500
Ejerforening, anslået	kr.	49.779	I alt	kr.	11.568.350
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		105.918			

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: 575.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 61.667 md./ 740.000 år Netto **ekskl.** ejerudgift 50.545 md./ 606.540 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: 27.01.2026
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: 1/2 - 1/8 **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: Gasværksvej 7, 4. th., 1656 København V
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 114-2027
Ejerudgift/md.: kr. 8.826

Dato: 30.01.2026

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 137/794
Adm. fordelingstal: Uoplyst
Sikkerhed til e/f: 30.000 kr.
I form af: Ejerpantebrev
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

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.