



**REAL**

## Fadet 16, 3. tv, 1799 København V

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>133</b>
Kontant	<b>13.795.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>6.931</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>2022</b>	Energimærke	<b>A2015 +</b>

Sagsnr. **114-8413**

**RealMæglerne** Vesterbro & Carlsberg Byen ApS

Istedgade 87 / 1650 København V / Tlf. +45 72312200 / [www.realmæglerne.dk/vesterbro](http://www.realmæglerne.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 16, 3. tv, 1799 København V  
Kontantpris: kr. 13.795.000

Sagsnr.: 114-8413  
Ejerudgift/md.: kr. 6.931

Dato: 11.05.2026



### **Eksklusiv og rummelig lejlighed med sydvendt altan og attraktive indretningsmuligheder**

Nu udbydes en særdeles indbydende og rummelig lejlighed på Fadet 16, 3. tv., hvor kvalitet, komfort og fleksibilitet går op i en højere enhed. Med sine 133 veludnyttede kvadratmeter får du her en bolig, der imødekommer selv den kræsne købers krav til både plads og funktionalitet.

Lejligheden er i dag indrettet som en stor og veldisponeret 5-værelses bolig med en gennemtænkt planløsning, der giver en naturlig opdeling mellem opholdsrum og værelser. Samtidig åbner indretningen op for muligheden for etablering af et ekstra værelse, således at boligen kan omdannes til en 6-værelses – en sjælden kvalitet, der gør lejligheden yderst attraktiv for både den store familie og køberen med behov for hjemmekontor, gæsteværelse eller lignende.

Boligen rummer to stilfulde badeværelser, hvilket bidrager til en komfortabel og velfungerende hverdag, hvor både praktik og æstetik er tænkt ind i løsningen.

Det centrale opholdsrum fremstår lyse, rummelige og yderst indbydende med god plads til både spiseafdeling og opholdsstue. Her skabes de perfekte rammer for både dagligdagens ro og sociale sammenkomster i elegante omgivelser.

Fra opholdsrummet er der direkte adgang til en skøn sydvendt altan, hvor solen kan nydes fra formiddag til aften. Altanen fungerer som en naturlig forlængelse af boligen og giver et attraktivt uderum, der indbyder til afslapning og hyggelige stunder.

Lejligheden fremstår med et gennemført og eksklusivt udtryk, hvor der er lagt vægt på kvalitet i både materialer og indretning. Samlet set er der tale om en bolig, der skiller sig positivt ud og tilbyder en sjælden kombination af rummelighed, fleksibilitet og attraktiv beliggenhed.

### 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.

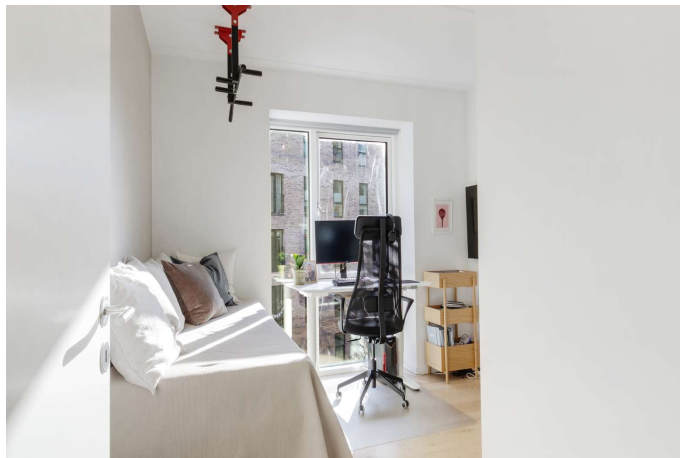
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Troels Døssing

Adresse: Fadet 16, 3. tv, 1799 København V  
Kontantpris: kr. 13.795.000

Sagsnr.: 114-8413  
Ejerudgift/md.: kr. 6.931

Dato: 11.05.2026



Adresse: Fadet 16, 3. tv, 1799 København V  
Kontantpris: kr. 13.795.000

Sagsnr.: 114-8413  
Ejerudgift/md.: kr. 6.931

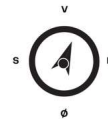
Dato: 11.05.2026



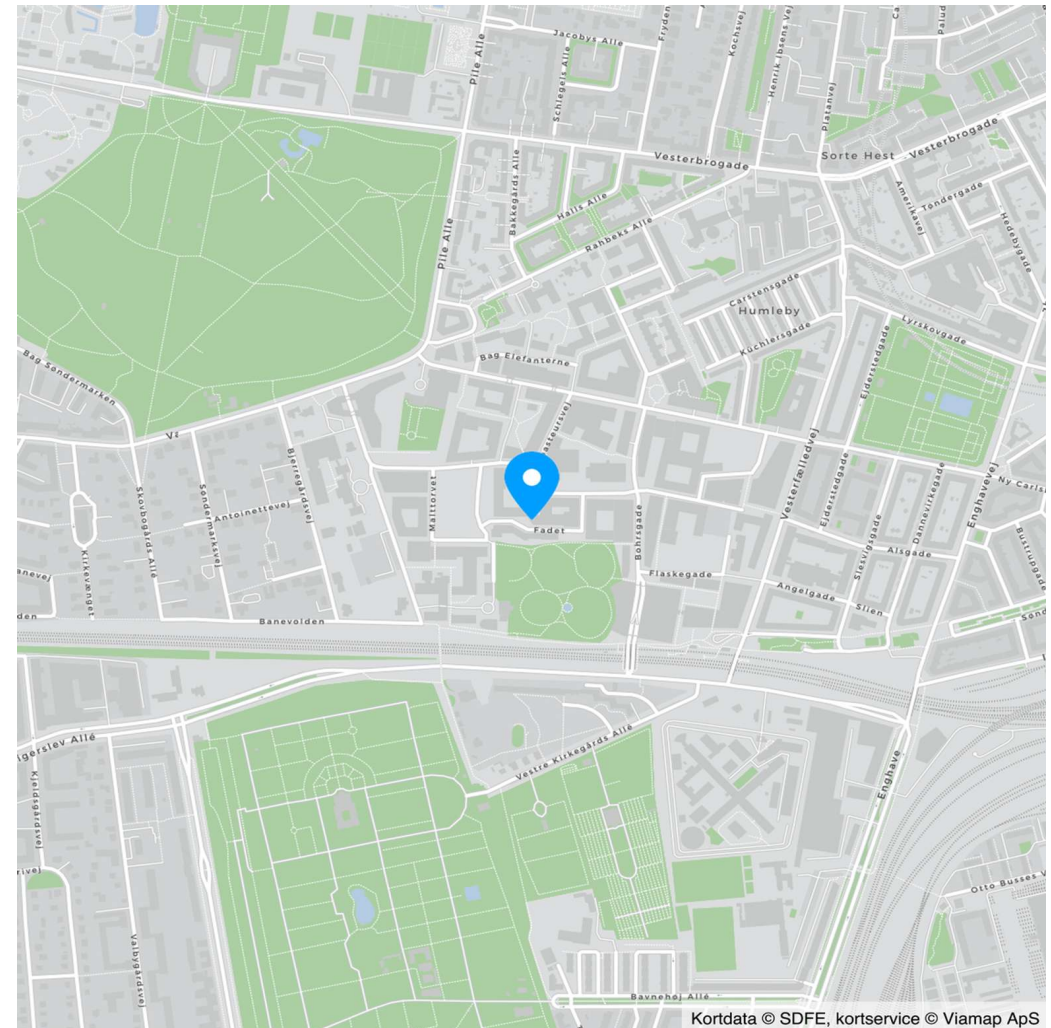
Adresse: Fadet 16, 3. tv, 1799 København V  
 Kontantpris: kr. 13.795.000

Sagsnr.: 114-8413  
 Ejerudgift/md.: kr. 6.931

Dato: 11.05.2026



Vejledende planlægning og uden arealer



Adresse: Fadet 16, 3. tv, 1799 København V  
Kontantpris: kr. 13.795.000

Sagsnr.: 114-8413  
Ejerudgift/md.: kr. 6.931

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	20aa Valby, København
BFE-nr.:	100393136
Ejerl. Nr.:	119
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2022

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	8.441.000
Grundværdi:	4.161.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.752.800
Grundlag for grundskyld:	3.328.800

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	120 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	120 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	133 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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):

Ovn (Miele), Kogeplade (Miele), Køle/fryseskab (Miele), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Fadet 16, 3. tv, 1799 København V  
Kontantpris: kr. 13.795.000

Sagsnr.: 114-8413  
Ejerudgift/md.: kr. 6.931

Dato: 11.05.2026

#### 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:

##### **Byzone - områdeklassificeret**

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

##### **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.

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

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt 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.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.443 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + A2015

Adresse: Fadet 16, 3. tv, 1799 København V  
Kontantpris: kr. 13.795.000

Sagsnr.: 114-8413  
Ejerudgift/md.: kr. 6.931

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	34.439	Kontantpris	kr.	13.795.000
Grundskyld	kr.	16.977	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	84.650
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	152	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
Ejerforening/fællesudgifter	kr.	31.608	I alt	kr.	13.882.650
<p>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.</p>					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	83.176			

#### 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: 690.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 75.509 md. / 906.112 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 61.771 md. / 741.256 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: 30.04.2026

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: Fadet 16, 3. tv, 1799 København V  
Kontantpris: kr. 13.795.000

Sagsnr.: 114-8413  
Ejerudgift/md.: kr. 6.931

Dato: 11.05.2026

#### 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. 19: hovedstol kr. 6.335.000

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **Ejerforening**

Navn: E/F Carlsberg Byen 20aa

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

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### **Grundejerforening**

Navn: G/F Carlsberg Byen

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### **Fordelingstal, ejerforening**

Admin: /

Tinglyst: 120 / 47545

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

#### **Brugsret**

Brugsret til kælderrum

#### **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 - relaxsation

- 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 varmemeforsyning 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**

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 ejendomsdatarapporten.

- 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>



---

Adresse: Fadet 16, 3. tv, 1799 København V  
Kontantpris: kr. 13.795.000

Sagsnr.: 114-8413  
Ejerudgift/md.: kr. 6.931

Dato: 11.05.2026

---

- 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.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.