

REAL



Ny Carlsberg Vej 75, 1. tv., 1799 København V

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	115
Kontantpris	8.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	7.095		
Byggeår	2025	Energimærke	A2015

Sagsnr. **114-2006**

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: Ny Carlsberg Vej 75, 1. tv., 1799 København V
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 114-2006
Ejerudgift/md.: kr. 7.095

Dato: 10.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til en bolig, hvor arkitektur og funktionalitet går hånd i hånd. På Ny Carlsberg Vej 75, 1. tv. får du en rummelig 4-værelses lejlighed på hele 115 m², indrettet med omtanke og udført i kvalitetsmaterialer, der giver en rolig og indbydende atmosfære.

Allerede i entréen fornemmer man boligens generøse dimensioner. Herfra åbner hjemmet sig til en stor og lys stue med plads til både sofa og spiseafdeling, perfekt til hyggelige hverdage og gæstfri middage. De store vinduespartier lader lyset strømme ind og binder rummet smukt sammen med omgivelserne.

Køkkenet er moderne og stilrent, skabt til madlavning med overskud. De lyse overflader, indbyggede hårde hvidevarer og veludvalgte opbevaringsløsninger sikrer både funktionalitet og æstetik.

Lejligheden rummer tre velproportionerede værelser, som giver fleksibilitet til både børneværelser, hjemmekontor eller gæsteværelse. Badeværelset er udført i lækre materialer med rene linjer.

Ejendommen:

Stilling hus, som er opført i 2025.

Området:

Carlsberg Byen er i dag et af Københavns mest eftertragtede kvarterer – en harmonisk blanding af historiske bryggerbygninger og moderne arkitektur. Her er alt inden for rækkevidde: hyggelige caféer, specialbutikker, grønne byrum og smukke pladser, der indbyder til både socialt samvær og rolig afslapning. Med kun få minutters gang til både Vesterbro og Frederiksberg har du adgang til et væld af kulturtilbud, spisesteder og indkøbsmuligheder. Transportforbindelserne er optimale med både metro, S-tog og bus tæt på, så du nemt kan komme rundt i hele 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.

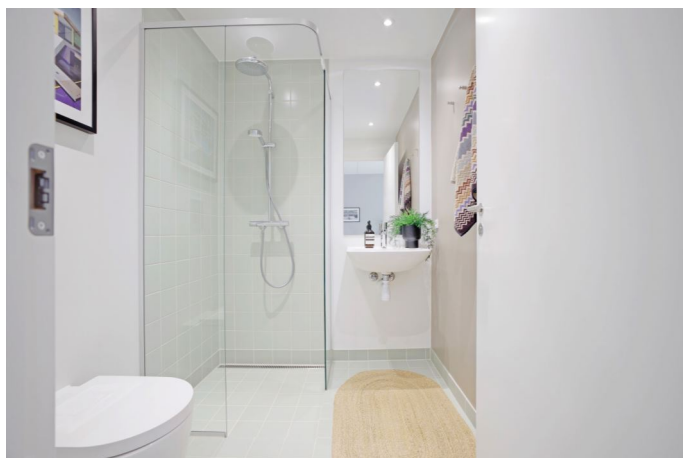
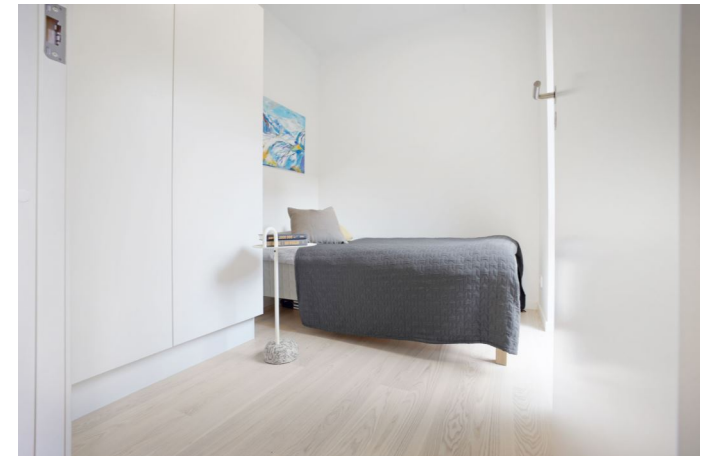
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Philip Hersby

Adresse: Ny Carlsberg Vej 75, 1. tv., 1799 København V
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 114-2006
Ejerudgift/md.: kr. 7.095

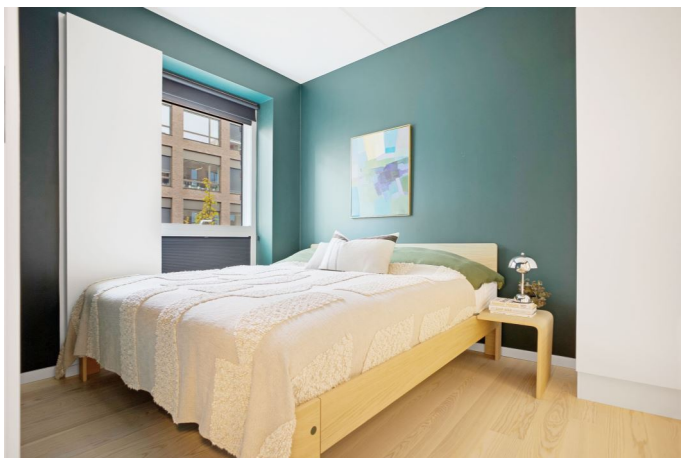
Dato: 10.01.2026



Adresse: Ny Carlsberg Vej 75, 1. tv., 1799 København V
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 114-2006
Ejerudgift/md.: kr. 7.095

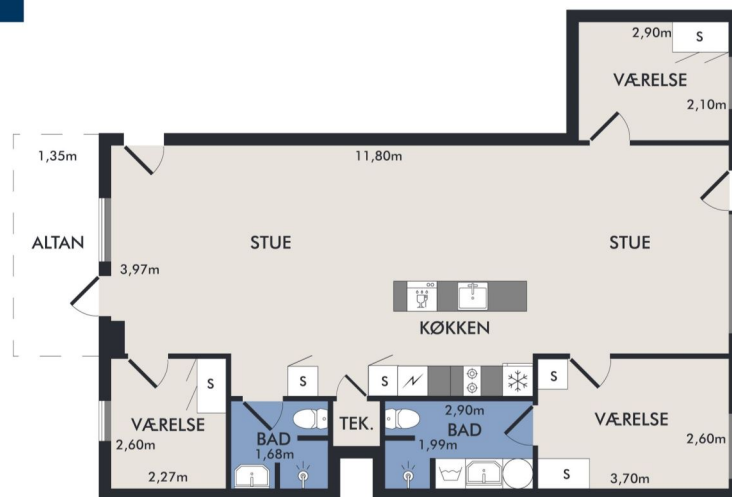
Dato: 10.01.2026



Adresse: Ny Carlsberg Vej 75, 1. tv., 1799 København V
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 114-2006
Ejerudgift/md.: kr. 7.095

Dato: 10.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Ny Carlsberg Vej 75, 1. tv., 1799 København V
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 114-2006
Ejerudgift/md.: kr. 7.095

Dato: 10.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1218 t Udenbys Vester Kvarter, København
BFE-nr.:	100803968
Ejl.nr.:	155
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:	8.995.000 kr.
Grundværdi:	5.397.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	7.196.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	4.317.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	96 m ²
- heraf boligareal:	96 m ²
BBR-boligareal:	115 m ²
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 - Miele
Kogeplade - Miele
Emhætte - Exhaust
Køle/fryseskab - Miele
Opvaskemaskine - Miele
Vaskemaskine - Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ny Carlsberg Vej 75, 1. tv., 1799 København V
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 114-2006
Ejerudgift/md.: kr. 7.095

Dato: 10.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos if..
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til forsikringspolisen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.000 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke A2015.

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.

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 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 indværende 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.



Adresse: Ny Carlsberg Vej 75, 1. tv., 1799 København V
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 114-2006
Ejerudgift/md.: kr. 7.095

Dato: 10.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	36.700	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.795.000
Grundskyld	kr.	22.020	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	54.650
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	200	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	2.500
Fællesudgifter	kr.	21.565	I alt	kr.	8.852.150
Fællesudgift, Stilling Hus	kr.	4.655			

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 85.140

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: 440.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 47.127 md./ 565.520 år Netto **ekskl.** ejerudgift 38.626 md./ 463.518 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: 10.01.2026
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: Ny Carlsberg Vej 75, 1. tv., 1799 København V
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 114-2006
Ejerudgift/md.: kr. 7.095

Dato: 10.01.2026

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:

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
Totalkredit/2,2% Obligationslån	Obligationslån	4.663.797	4.663.797	4.687.119	DKK	2,2	254.044	29,75	2,99			Nej	

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: 95/46775

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. 6276-01 Luftfartshindringer i 25 m højde over terræn eller derover kræves tilladelse af Min. f. off. arbejder

Nr. 2 lyst d. 23.06.1952 lbnr. 1948-01-S0001 Dok om spor og broanlæg, Tillige lyst pantstiftende

Nr. 3 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 933561-01 Dok om fjernvarme mv

Nr. 4 lyst d. 19.01.2001 lbnr. 6847-01 Dekl. ang. overdragelse af stålbroer og udgifter til disses velgeholdelse

Nr. 5 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. 6 lyst d. 11.11.2014 lbnr. 1005807983 Anvendelsesforhold

Nr. 7 lyst d. 19.08.2015 lbnr. 1006638711 Vedtægter for Grundejerforeningen Carlsberg Byen

Nr. 8 lyst d. 08.01.2016 lbnr. 1007001110 Deklaration om tilslutnings- samt aftagepligt til fjernkøling

Nr. 9 lyst d. 01.04.2016 lbnr. 1007192749 Servitut vedr. adgangsvej og rampe i parkeringskælder

Nr. 10 lyst d. 17.12.2021 lbnr. 1013506048 Jordforening

Nr. 11 lyst d. 08.07.2022 lbnr. 1014066694 Deklaration om parkeringsanlæg m.v.

Nr. 12 lyst d. 26.05.2023 lbnr. 1014868838 Deklaration om brandredningsareal mv

Nr. 13 lyst d. 26.05.2023 lbnr. 1014869708 Deklaration om efterladt spuns

Nr. 14 lyst d. 19.06.2024 lbnr. 1015794801 Deklaration om brugsret til udenoms arealer

Nr. 15 lyst d. 28.06.2024 lbnr. 1015815397 Deklaration om byggeretligt skel og brandforhold

Nr. 16 lyst d. 08.07.2024 lbnr. 1015835445 Servitut om ret til at bebygge og forhåndsdeklaration

Nr. 17 lyst d. 08.07.2024 lbnr. 1015836715 Vedtægter for Ejerforeningen Carlsberg Byen 1218t

Nr. 18 lyst d. 08.07.2024 lbnr. 1015837166 Deklaration om teknik til vandelement på Kedelpladsen

Nr. 19 lyst d. 06.08.2024 lbnr. 1015909673 Deklaration om adgangsret til teknik- og depotrum

Nr. 20 lyst d. 13.08.2024 lbnr. 1015932781 Deklaration om opførelse af nabobyggeri

Nr. 21 lyst d. 14.08.2024 lbnr. 1015932907 Deklaration om transformerstation



Adresse: Ny Carlsberg Vej 75, 1. tv., 1799 København V
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 114-2006
Ejerudgift/md.: kr. 7.095

Dato: 10.01.2026

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.