



REAL

Lagergade 44, 4. tv., 1799 København V

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
5.795.000
5.068
2025

Bolig m2
Værelser
Energimærke

95
2
A2015

Sagsnr. **114-8118**

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: Lagergade 44, 4. tv., 1799 København V
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 114-8118
Ejerudgift/md.: kr. 5.068

Dato: 20.08.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Lagergade 44, 4. tv. – en moderne og velindrettet ejerlejlighed på 95 m² med store vinduespartier, fransk altan og en planløsning, der gør boligen både funktionel og indbydende.

Lejligheden er beliggende i den nyopførte ejendom *Stilling Hus* fra 2025 og har en rolig placering med kig til grønne gårdum og kort afstand til alt, hvad Carlsberg Byen har at byde på – fra hyggelige caféer og spisesteder til livlige byrum og rekreative områder.

Boligens hjerte er det åbne opholdsrum, hvor det stilrene køkken smelter naturligt sammen med stuen. Her er god plads til både spisebord og sofaarrangement – og udgangen til den franske altan skaber en fin forbindelse til alrummet.

Soveværelset er rummeligt med mulighed for god opbevaring, mens badeværelset er opført i moderne stil med separat bruseniche og vaskesøjle.

Alt i alt en indflytningsklar lejlighed med gennemførte materialer, elevator i ejendommen og kort afstand til både byen og det grønne.

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

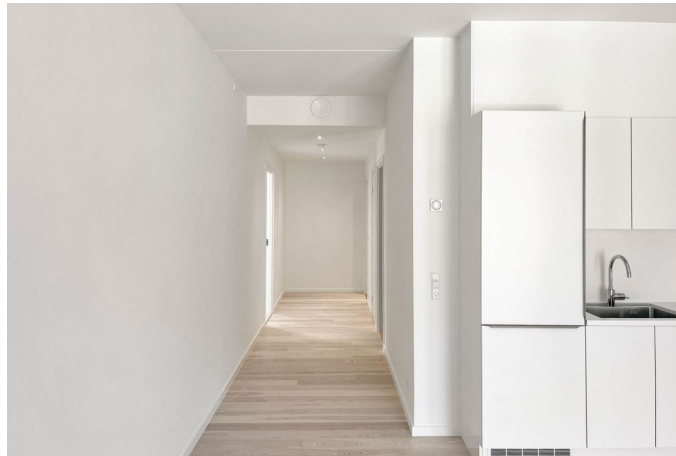
Adresse: Lagergade 44, 4. tv., 1799 København V
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 114-8118
Ejerudgift/md.: kr. 5.068

Dato: 20.08.2025



Dagligstue



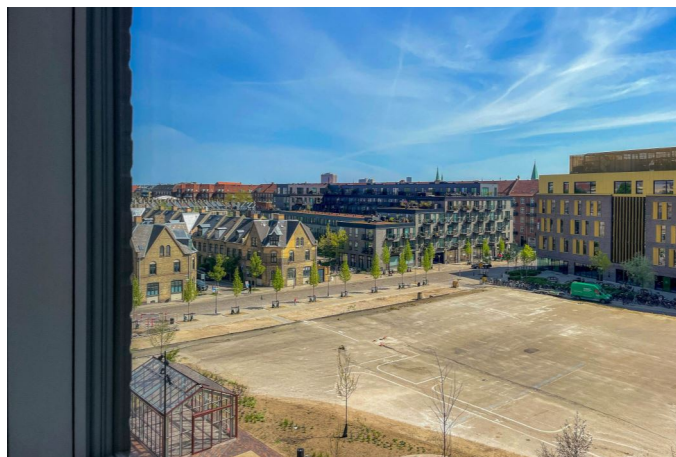
Gang



Entre



Soveværelse



Udsigt



Badeværelse

Adresse: Lagergade 44, 4. tv., 1799 København V
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 114-8118
Ejerudgift/md.: kr. 5.068

Dato: 20.08.2025



Badeværelse



Gårdhave

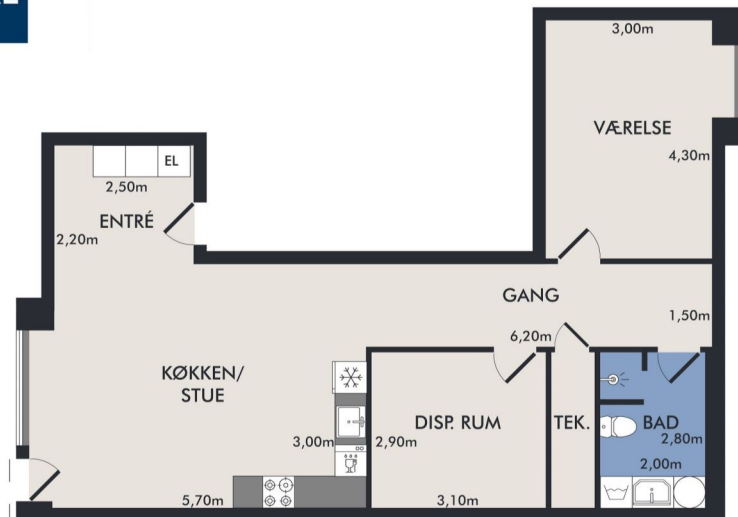


Facade

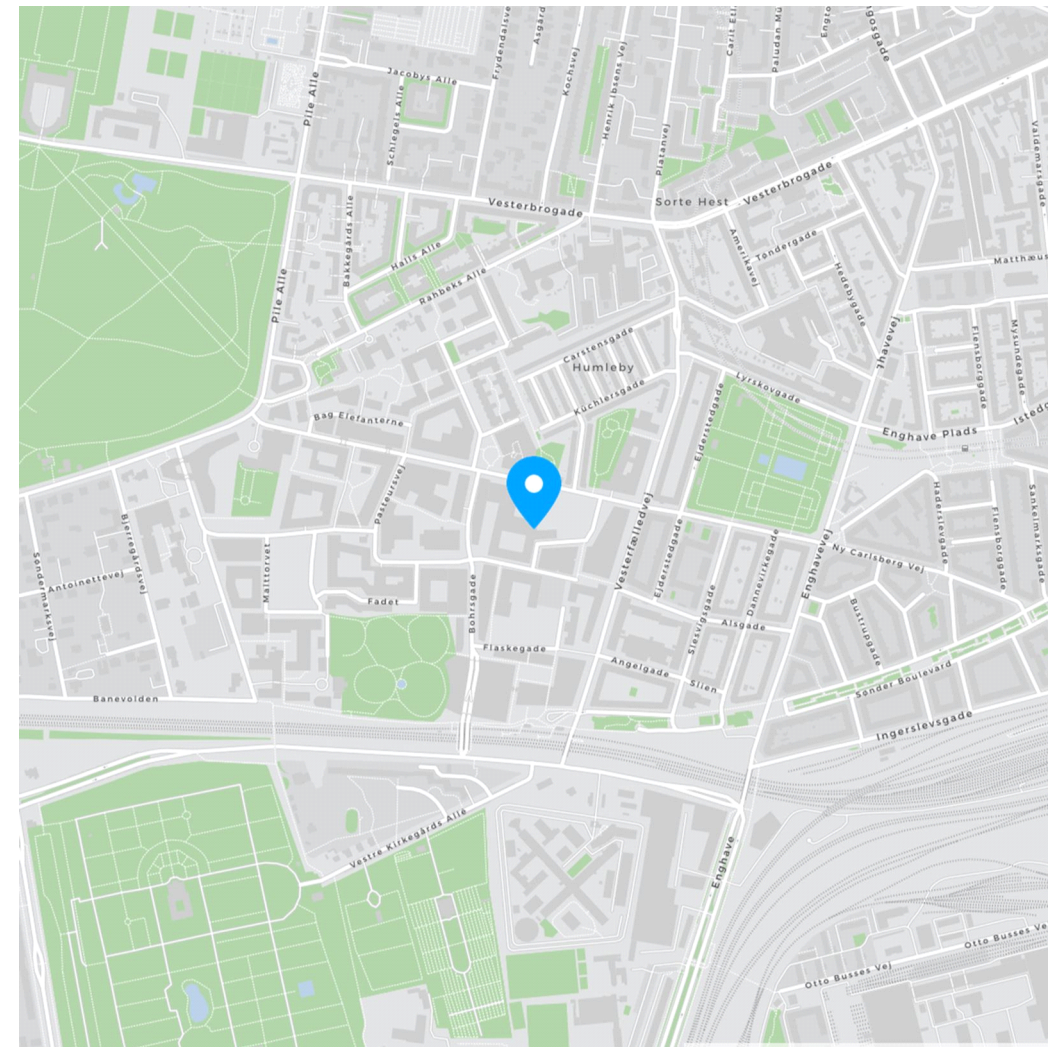
Adresse: Lagergade 44, 4. tv., 1799 København V
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 114-8118
Ejerudgift/md.: kr. 5.068

Dato: 20.08.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Lagergade 44, 4. tv., 1799 København V
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 114-8118
Ejerudgift/md.: kr. 5.068

Dato: 20.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1218 t Udenbys Vester Kvarter, København
BFE-nr.:	100803894
Ejl.nr.:	105
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:	5.795.000 kr.
Grundværdi:	3.650.850 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.636.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.920.680 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	81 m ²
- heraf boligareal:	81 m ²
BBR-boligareal:	95 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):
De i lejligheden værende hårde hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Lagergade 44, 4. tv., 1799 København V
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 114-8118
Ejerudgift/md.: kr. 5.068

Dato: 20.08.2025

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 ejendommens forsikringspolice for oplysninger om eventuelle forbehold.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 9.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: Anslået
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Der foreligger ikke varmeregnskab endnu.

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: Lagergade 44, 4. tv., 1799 København V
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 114-8118
Ejerudgift/md.: kr. 5.068

Dato: 20.08.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået
Fællesudgifter, anslået
Fællesudgifter, stilling hus, anslået

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
23.644
14.895
200
18.160
3.920

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Ejerskiftegebyr, anslået
I alt

kr.
kr.
kr.
kr.

5.795.000
36.650
2.500
5.834.150

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

60.819

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: 290.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.418 md./ 377.012 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.658 md./ 307.898 år v/24,30%
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: 19.08.2025
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: Lagergade 44, 4. tv., 1799 København V
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 114-8118
Ejerudgift/md.: kr. 5.068

Dato: 20.08.2025

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
Ingen													

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: 80/46775

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: Lagergade 44, 4. tv., 1799 København V
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 114-8118
Ejerudgift/md.: kr. 5.068

Dato: 20.08.2025

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.