



REAL

Bag Elefanterne 35, 5. tv, 1799 København V

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	166
Kontant	20.000.000	Værelser	4
Ejerudgift	8.436		
Byggeår	2021	Energimærke	A2015

Sagsnr. **114-2008**

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS

Istedgade 87 / 1650 København V / Tlf. +45 72312200 / www.realmaeglerne.dk/vesterbro

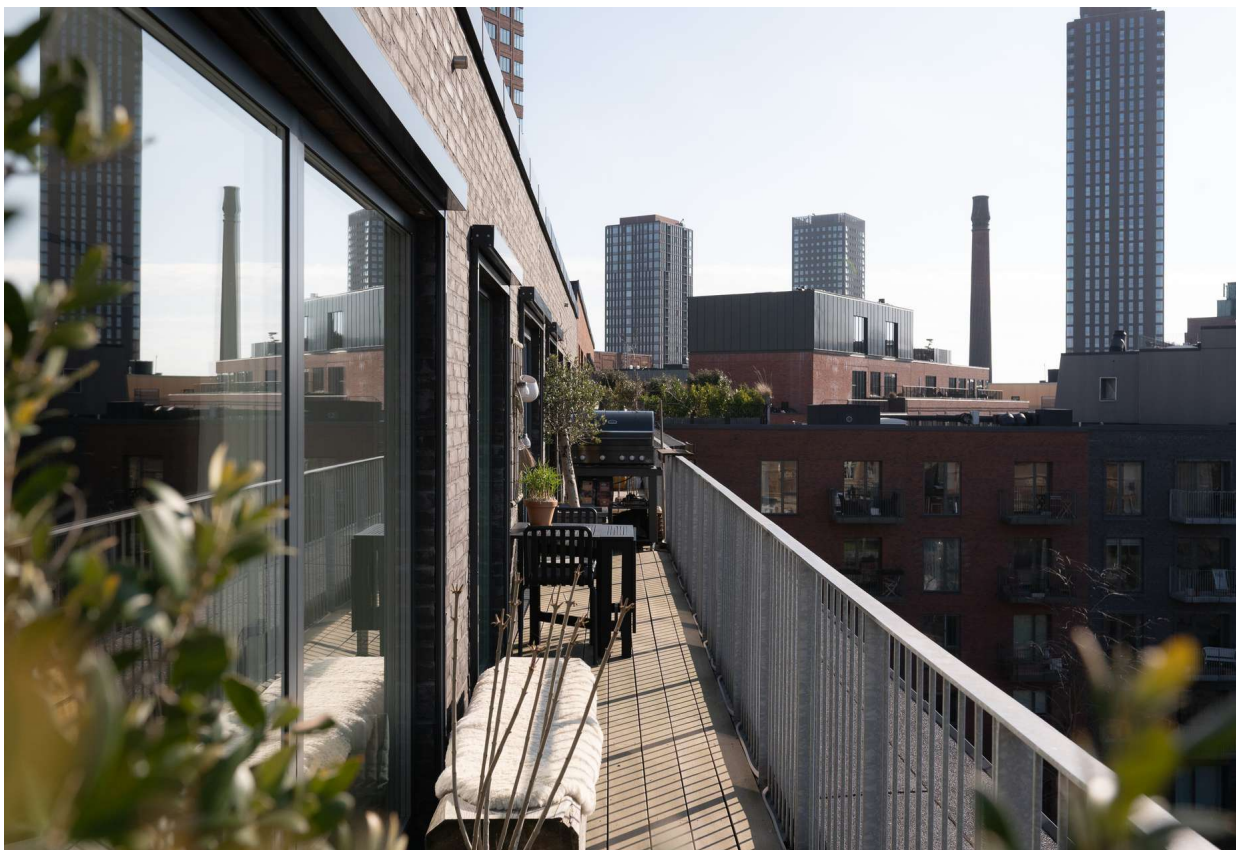
Salgsopstilling

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: Bag Elefanterne 35, 5. tv, 1799 København V
Kontantpris: kr. 20.000.000

Sagsnr.: 114-2008
Ejerudgift/md.: kr. 8.436

Dato: 29.05.2026



Eksklusiv penthouse i Carlsberg Byen – 166 m² med stor terrasse og kompromisløs kvalitet

På **Bag Elefanterne 35, 5. tv., 1799 København V** udbydes denne unikke penthouse-lejlighed på **166 m²**. Boligen er beliggende øverst i ejendommen og byder på en sjældnen kombination af eksklusive materialer, moderne arkitektur og en attraktiv beliggenhed i hjertet af Carlsberg Byen.

Lejligheden er gennemrenoveret i materialer af absolut højeste kvalitet med en tydelig rød tråd i både design og udførelse. Boligens naturlige samlingspunkt er det store opholdsrum, hvor køkken, spiseplads og stue er integreret i et åbent og indbydende rumforløb. Køkkenet er udført af **Garde Hvalsøe** og fremstår med et tidløst design samt integrerede **Gaggenau-hvidevarer** i absolut topklasse.

Opholdsrummene er udført med **microcement**, som understreger boligens moderne og arkitektoniske udtryk, mens soveværelserne er indrettet med **smukke plankegulve fra Dinesen i hjerteeg**, der tilfører varme og elegance til de private rum.

Boligen rummer flere gode værelser med fleksible indretningsmuligheder. De stilrene badeværelser er designet og udført af **File Under Pop** med fokus på æstetik, kvalitet og gennemførte detaljer.

De store **gulv-til-loft vinduespartier** sikrer et fantastisk lysindfald og giver direkte adgang til lejlighedens **store terrasse**, hvorfra der er udsigt over **Carlsberg Byen** og de grønne omgivelser ved **Kammas Have**.

Her får man en sjældnen penthousebolig med en attraktiv beliggenhed tæt på caféer, restauranter, byliv og gode transportmuligheder.

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.

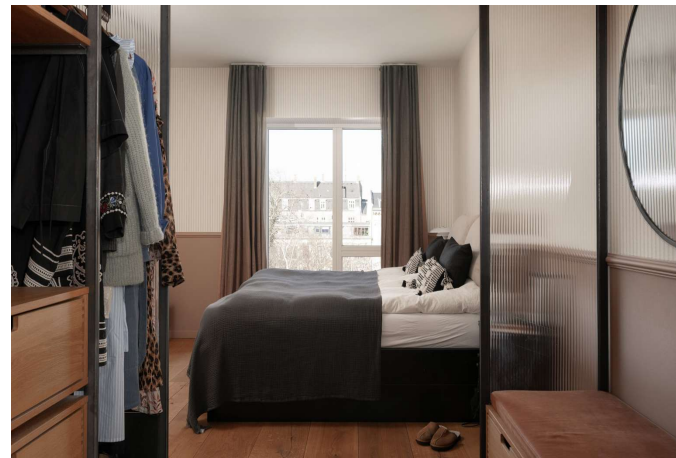
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Philip Hersby

Adresse: Bag Elefanterne 35, 5. tv, 1799 København V
Kontantpris: kr. 20.000.000

Sagsnr.: 114-2008
Ejerudgift/md.: kr. 8.436

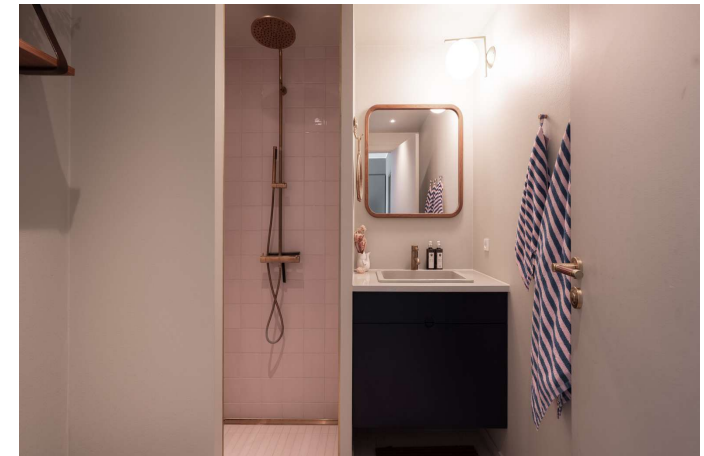
Dato: 29.05.2026



Adresse: Bag Elefanterne 35, 5. tv, 1799 København V
Kontantpris: kr. 20.000.000

Sagsnr.: 114-2008
Ejerudgift/md.: kr. 8.436

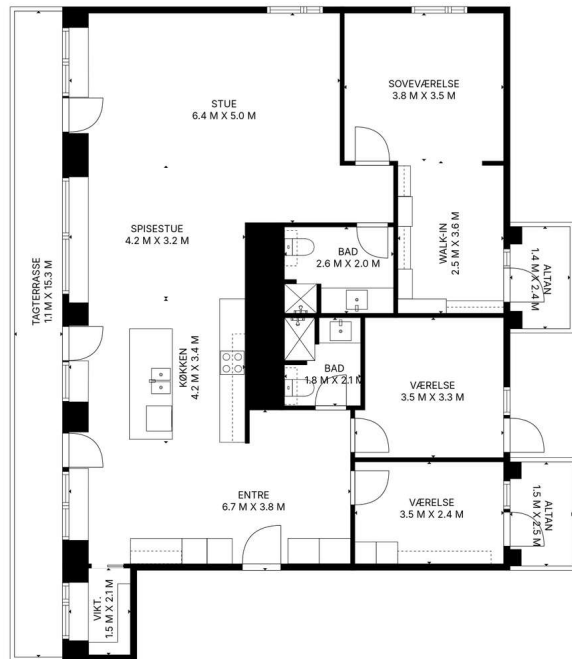
Dato: 29.05.2026



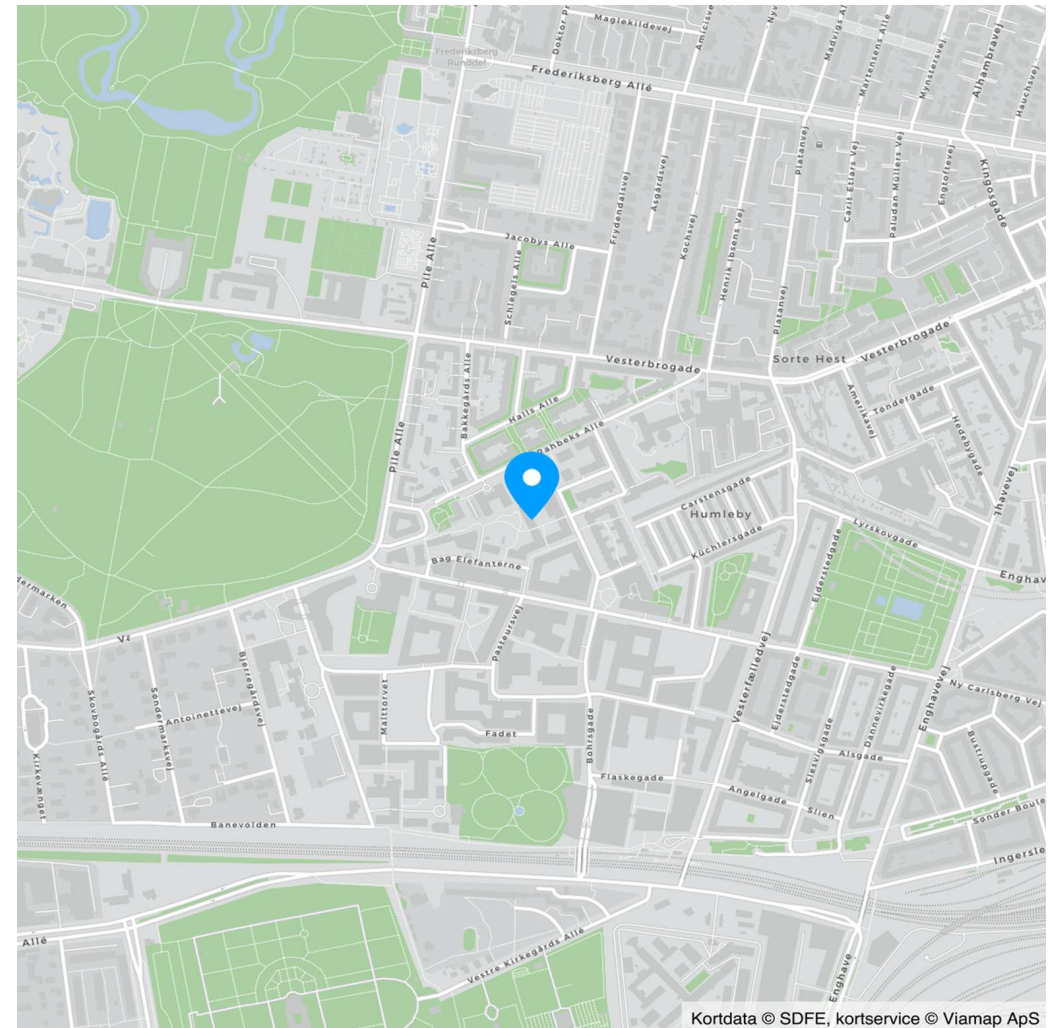
Adresse: Bag Elefanterne 35, 5. tv, 1799 København V
Kontantpris: kr. 20.000.000

Sagsnr.: 114-2008
Ejerudgift/md.: kr. 8.436

Dato: 29.05.2026



BEMÆRK VENLIGST AT DETTE ER EN VEJLEDENDE PLANTEGNING OG ER DERFOR IKKE MÅLFAST.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Bag Elefanterne 35, 5. tv, 1799 København V
Kontantpris: kr. 20.000.000

Sagsnr.: 114-2008
Ejerudgift/md.: kr. 8.436

Dato: 29.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	2373a Valby, København
BFE-nr.:	100378997
Ejerl. Nr.:	120
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	9.741.000
Grundværdi:	4.734.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	7.792.800
Grundlag for grundskyld:	3.787.200

Arealer**

Tinglyst areal:	158 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	158 m ²
BBR-boligareal:	166 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):

Ovn (Gaggenau), Kogeplade (Induktion - Bora), Emhætte (Bora - indbygget i induktion), Mikrobølgeovn (Samsung), Køleskab (Miele), Fryser (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: Bag Elefanterne 35, 5. tv, 1799 København V
Kontantpris: kr. 20.000.000

Sagsnr.: 114-2008
Ejerudgift/md.: kr. 8.436

Dato: 29.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos If Skadeforsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.873 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2024

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 salgsoptillingens 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 A2015

Adresse: Bag Elefanterne 35, 5. tv, 1799 København V
Kontantpris: kr. 20.000.000

Sagsnr.: 114-2008
Ejerudgift/md.: kr. 8.436

Dato: 29.05.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.
Ejendomsværdiskat	kr.	39.743	Kontantpris	kr. 20.000.000
Grundskyld	kr.	19.315	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 121.850
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	176	Ejerskiftegebyr, anslået	kr. 2.000
Ejerforening/fællesudgifter	kr.	30.540	I alt	kr. 20.123.850
Ejerforening/fællesudgifter bolig	kr.	11.452	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	101.226		

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: 1.000.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 109.435 md. / 1.313.220 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 89.526 md. / 1.074.310 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: Bag Elefanterne 35, 5. tv, 1799 København V
Kontantpris: kr. 20.000.000

Sagsnr.: 114-2008
Ejerudgift/md.: kr. 8.436

Dato: 29.05.2026

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. 21: hovedstol kr. 3.000.000
Nr. 22: hovedstol kr. 1.000.000
Nr. 23: hovedstol kr. 3.862.700

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: E/F Carlsberg Byen 2373A

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: Ja

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 0 / 0

Tinglyst: 155 / 19055

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Kælderrum iflg. sælgers oplysninger

Servitutter

- Nr. 1: 10.11.1947 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet.
- Nr. 2: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv, akt F13 I
- Nr. 3: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F13I
- Nr. 4: 11.02.2002 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Påtaleret: Bygge- og Teknikforvaltningen. Tillige lyst på matr.nr. 1645 UVK hæftelser
- 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: 30.03.2016 - DEKLARATION OM TILSLUTNING - SAMT AFTAGEPLIGT TIL FJERNKØLING

- Nr. 9: 14.12.2018 - Jordforening
- Nr. 10: 04.11.2020 - Servitut angående færdselsret og støttemur
- Nr. 11: 05.05.2021 - Vedtægter for Ejerforeningen Carlsberg Byen 2373A
- Nr. 12: 25.05.2021 - Servitut om ret til at bebygge og forhåndsrelaksation
- Nr. 13: 25.05.2021 - Deklaration om udenomsarealer
- Nr. 14: 25.05.2021 - Deklaration om brandvej
- Nr. 15: 25.05.2021 - Deklaration om adgang til kælderrum
- Nr. 16: 25.05.2021 - Deklaration om mobilsug
- Nr. 17: 25.05.2021 - Deklaration om mobilmast og -antenne
- Nr. 18: 08.06.2021 - Deklaration om nedkørselsrampe
- Nr. 20: 09.06.2021 - Deklaration om parkeringsarealer

Planer

Der henvises til ejendomsdatarapporten

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

- 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.

Andre forhold af væsentlig betydning

Adresse: Bag Elefanterne 35, 5. tv, 1799 København V
Kontantpris: kr. 20.000.000

Sagsnr.: 114-2008
Ejerudgift/md.: kr. 8.436

Dato: 29.05.2026

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.

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.

Ejerforening/fællesudgifter

Det fremgår af ejerforeningens vedtægt at foreningen består af bolig og erhverv. Der er udgifter som betales af både bolig og erhverv og der er udgifter som kun betales af erhverv eller bolig. Se bl.a. serviceregnskaberne i årsregnskabet. Derfor opkræves der et fællesbidrag (fælles for bolig og erhverv) og a/c fællesbidrag (hhv. for bolig eller erhverv) se foreningens vedtægt for yderligere informationer.

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.

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.