



REAL

Bag Elefanterne 39, 1. th., 1799 København V

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Ejerlejlighed
8.995.000
6.587
2021

Bolig m2
Værelser
Energimærke

112
5
A2015

Sagsnr. **114-1982**

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: Bag Elefanterne 39, 1. th., 1799 København V
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 114-1982
Ejerudgift/md.: kr. 6.587

Dato: 29.06.2025



Beskrivelse:

Indretning:

I Frstrup Hus bor du i den rolige ende af Carlsberg Byen, lige ud til Rahbeks Allé. Mod vest har du Kammas Have som nærmeste nabo – et stort, grønt åndehul med snoede stier, frodige træer, buske og græsser, der skaber en afslappet stemning midt i byen. Mod øst ligger det bevaringsværdige Halmageret, og midt i ejendommen finder du en hyggelig, grøn gårdhave. Lejligheden har plads til hele familien og rummer tre værelser, som du kan indrette efter behov – hvad enten det er børneværelser, hjemmekontor eller gæsteværelse. Dertil kommer et rummeligt soveværelse med skabsplads og direkte adgang til det ene af boligens to badeværelser – og til en af de tre altaner. Det store køkken-alrum giver god plads til både madlavning og samvær, og der er udgang til en hyggelig altan. Herfra kan du på stille aftener både høre løverne brøle i Zoo samt rådhusklokkerne på Frederiksberg og Københavns Rådhus - Til gengæld skal du anstrenge dig for at høre noget trafik, da den nærmeste vej ligger omkring 100 meter fra lejligheden. Lejligheden er indrettet i et stilrent og nordisk design med kvalitetsmaterialer. De lyse rum fremhæves af elegante lamelplankegulve i eg og gulvvarme i alle rum. Køkkenet er fra HTH, hårde hvidevarer fra Miele og armaturer fra Grohe. Begge badeværelser er indrettet med slidstærke grå klinker på gulvet og vægfliser i brusenichen.

Ejendommen:

I Frstrup er du omgivet af Søndermarken, Kammas Have og Bakkehusmuseet, og har direkte adgang til den centrale plads Bag Elefanterne i Carlsberg Byen. Bygningen er udstyret med elevator, rummelige opgangsarealer, blødtvandsanlæg for at reducere kalk i vandet og en moderne parkeringskælder med 32 ladestationer til elbiler. Det særlige ved bygningen er, at hver lejlighed har sit eget unikke design, så din bolig ikke blot spejler naboens, men skiller sig ud med sit eget udtryk. Ejendommen har også et socialt naboskab, med både sommerfest, julehygge, fastelavn og halloween - Dette er en bygning hvor naboerne passer på hinanden.

Området:

Beliggende i Carlsberg Byen - og i det rolige nordlige hjørne på grænsen til Frederiksberg. Carlsberg Byen er kendt for sin spændende arkitektur, grønne områder og fantastiske placering, som er super ideelt for både børn og voksne. På denne adresse vil I bosætte jer tæt på indkøbsmuligheder, skønne parker og alverdens

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.

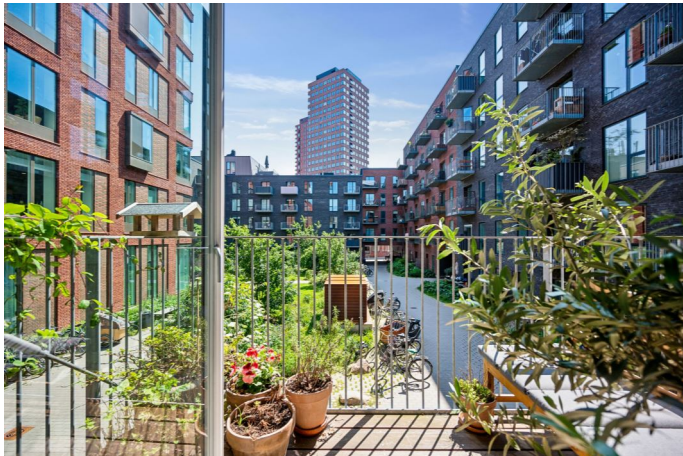
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Philip Hersby

Adresse: Bag Elefanterne 39, 1. th., 1799 København V
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 114-1982
Ejerudgift/md.: kr. 6.587

Dato: 29.06.2025



Altan



Køkken



Køkken



Køkken



Alrum



Alrum

Adresse: Bag Elefanterne 39, 1. th., 1799 København V
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 114-1982
Ejerudgift/md.: kr. 6.587

Dato: 29.06.2025



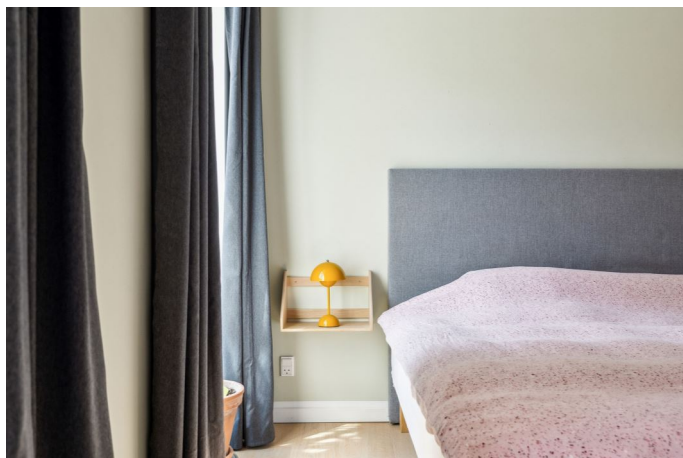
Stue



Stue



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

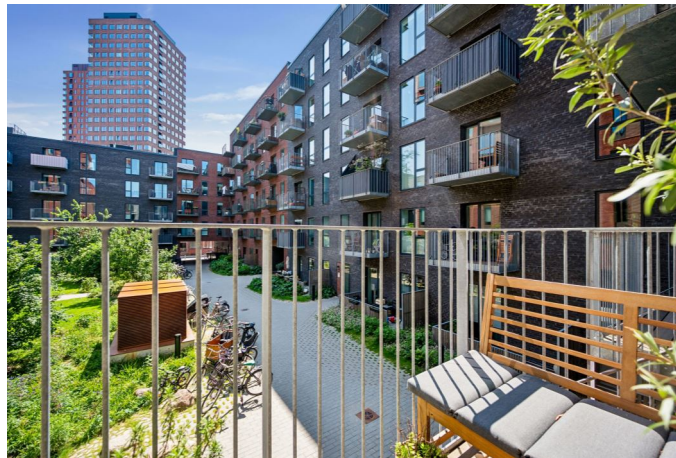
Adresse: Bag Elefanterne 39, 1. th., 1799 København V
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 114-1982
Ejerudgift/md.: kr. 6.587

Dato: 29.06.2025



Værelse



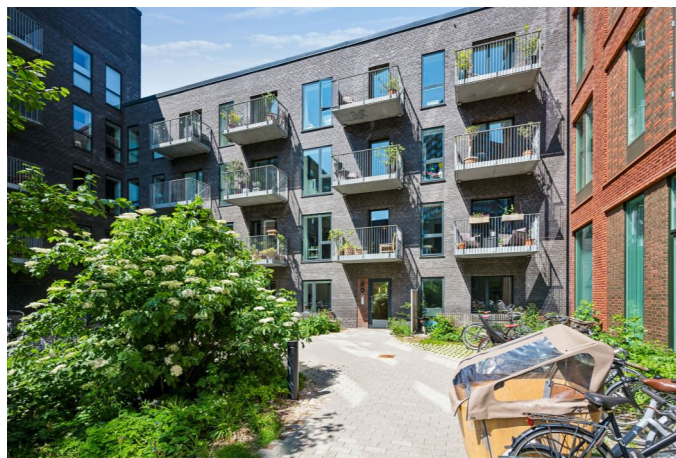
Altan



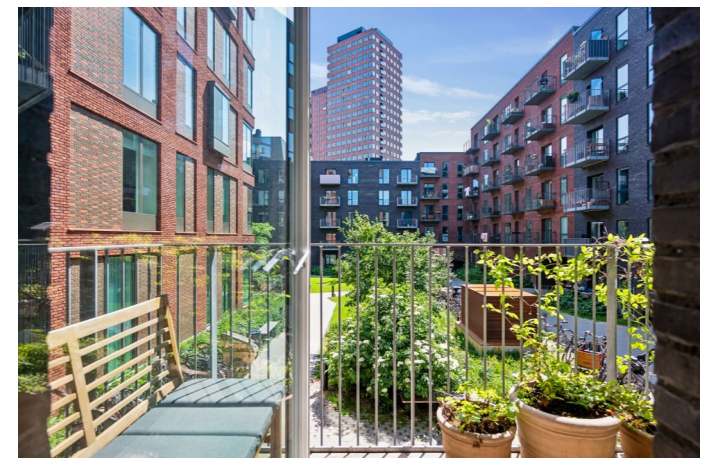
Badeværelse



Badeværelse



Ejendommen



Altan

Adresse: Bag Elefanterne 39, 1. th., 1799 København V
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 114-1982
Ejerudgift/md.: kr. 6.587

Dato: 29.06.2025



Ejendommen

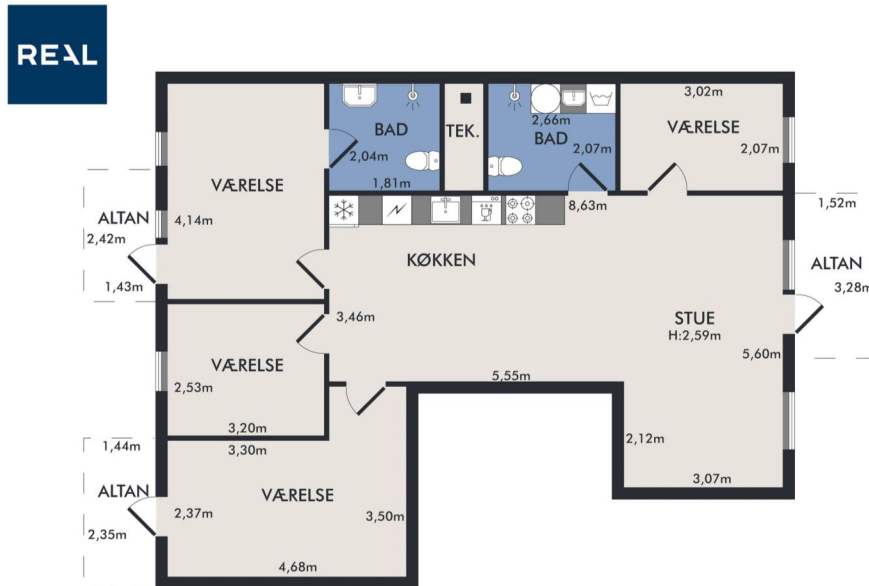


Ejendommen

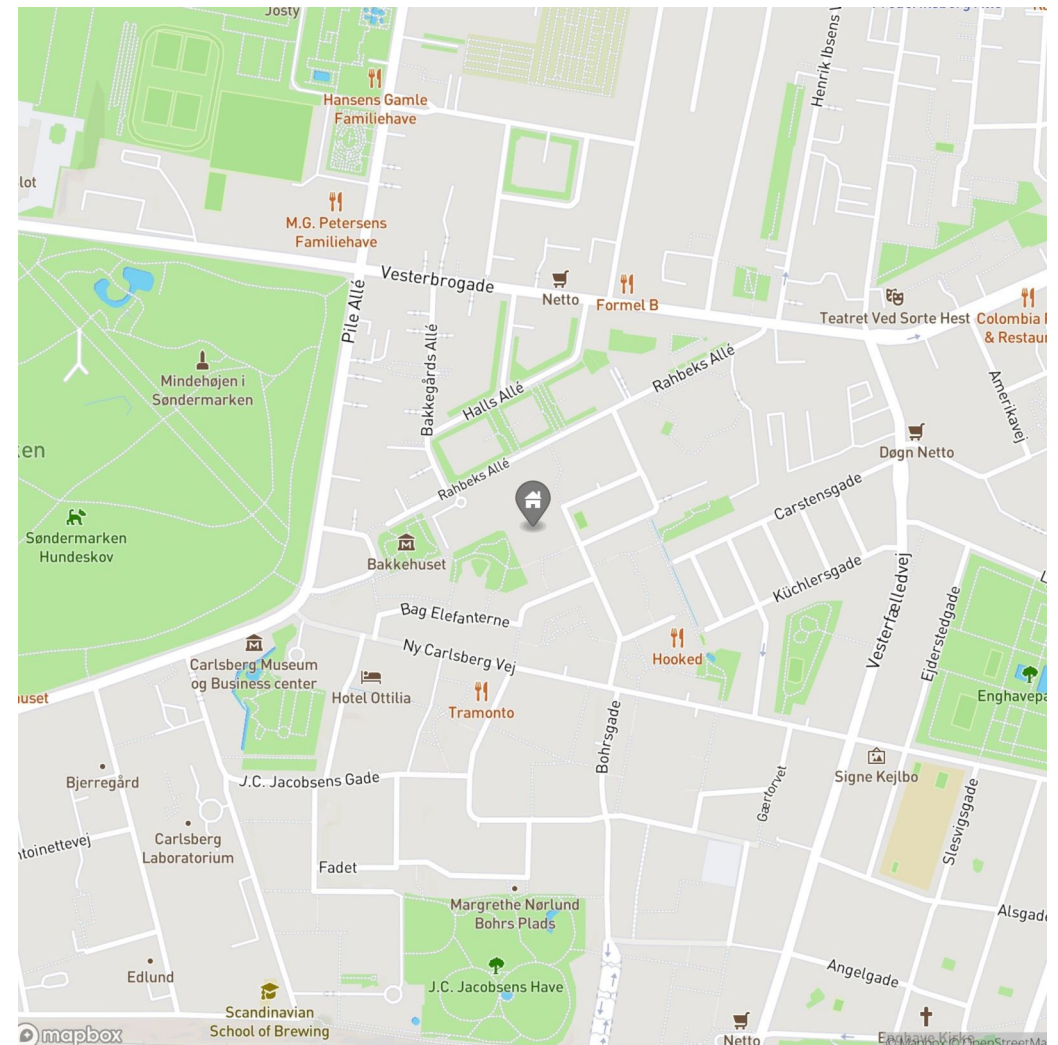
Adresse: Bag Elefanterne 39, 1. th., 1799 København V
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 114-1982
Ejerudgift/md.: kr. 6.587

Dato: 29.06.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Bag Elefanterne 39, 1. th., 1799 København V
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 114-1982
Ejerudgift/md.: kr. 6.587

Dato: 29.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	2373 a Valby, København
BFE-nr.:	100379012
Ejerl.nr.:	135
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	8.114.000 kr.
Grundværdi:	4.250.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.491.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.400.000 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	103 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	103 m ²
BBR-boligareal:	112 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal:	105/19055
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:

Der henvises til side 5

Grundejerforening: Ja

Navn: G/F Carlsberg Byen
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Bag Elefanterne 39, 1. th., 1799 København V
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 114-1982
Ejerudgift/md.: kr. 6.587

Dato: 29.06.2025

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 forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 8.546 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023/2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
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 A2015.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

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.



Adresse: Bag Elefanterne 39, 1. th., 1799 København V
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 114-1982
Ejerudgift/md.: kr. 6.587

Dato: 29.06.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 33.105	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.995.000
Grundskyld	kr. 17.340	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	55.850
Rottebækæmpelsesgebyr, anslået	kr. 150	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	2.000
Fællesudgifter, anslået	kr. 20.688	I alt	kr.	9.052.850
Fællesudgifter bolig, anslået	kr. 7.756			

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 79.039

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: 450.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 49.384 md./ 592.608 år Netto **ekskl.** ejerudgift 40.274 md./ 483.286 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: 25.06.2025
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: 1/8 - 1/2 **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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Bag Elefanterne 39, 1. th., 1799 København V
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 114-1982
Ejerudgift/md.: kr. 6.587

Dato: 29.06.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Nordea kredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	3.045.000	3.011.269	2.997.453	DKK	-0,12	18.964	26,00	3,04			Nej	

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>

Nr. 12 lyst d. 25.05.2021 lbnr. 1012951192 Servitut om ret til at bebygge og forhåndsrelaksation

Nr. 13 lyst d. 25.05.2021 lbnr. 1012972086 Deklaration om udenomsarealer

Nr. 14 lyst d. 25.05.2021 lbnr. 1012980258 Deklaration om brandvej

Nr. 15 lyst d. 25.05.2021 lbnr. 1012982473 Deklaration om adgang til kælderrum

Nr. 16 lyst d. 25.05.2021 lbnr. 1012983700 Deklaration om mobilsug

Nr. 17 lyst d. 25.05.2021 lbnr. 1012980564 Deklaration om mobilmast og -antenne

Nr. 18 lyst d. 08.06.2021 lbnr. 1013005652 Deklaration om nedkørselsrampe

Nr. 20 lyst d. 09.06.2021 lbnr. 1013007770 Deklaration om parkeringsarealer

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 10.11.1947 lbnr. 6275-01 Dok om luftfartshindringer mv

Nr. 2 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 933561-01 Dok om fjernvarme mv

Nr. 3 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 952870-01 Dok om fjernvarme/anlæg mv

Nr. 4 lyst d. 11.02.2002 lbnr. 22033-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Påtaleret: Bygge- og Teknikforvaltningen

Nr. 5 lyst d. 11.11.2014 lbnr. 1005807983 Anvendelsesforhold

Nr. 6 lyst d. 19.08.2015 lbnr. 1006638711 Vedtægter for Grundejerforeningen Carlsberg Byen

Nr. 7 lyst d. 08.01.2016 lbnr. 1007001110 Deklaration om tilslutnings- samt aftagepligt til fjernkøling

Nr. 8 lyst d. 30.03.2016 lbnr. 1007182964 DEKLARATION OM TILSLUTNING - SAMT AFTAGEPLIGT TIL FJERNKØLING

Nr. 9 lyst d. 14.12.2018 lbnr. 1010358931 Jordforurening

Nr. 10 lyst d. 04.11.2020 lbnr. 1012400264 Servitut angående færdselsret og støttemur

Nr. 11 lyst d. 05.05.2021 lbnr. 1012910248 Vedtægter for Ejerforeningen Carlsberg Byen 2373A

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.