



REAL

Constantin Hansens Gade 23, 2. th., 1799 København V

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	101
Kontant	9.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.038	Altan	Ja
Byggeår	2021	Energimærke	A2015 +

Sagsnr. **114-1960**

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: Constantin Hansens Gade 23, 2. th, 1799 København V
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 114-1960
Ejerudgift/md.: kr. 5.038

Dato: 25.04.2026



4 Værelses i det arkitektoniske Fristrup Hus

<div align="left" style="min-height: 12pt;"><div style="min-height: 12pt;" align="left"><p data-start="126" data-end="453">**Indretning:**

Velkommen til denne eksklusive og moderne 4-værelses lejlighed i Fristrup Hus – ideelt placeret i den absolut mest attraktive del af Carlsberg Byen, helt nede mod Frederiksberg og i kort afstand til de grønne omgivelser ved Kammas Have.</p>Lejligheden byder dig velkommen i en lys og indbydende entré, hvorfra boligens gennemtænkte planløsning folder sig elegant ud. Mod venstre finder du tre velproportionerede værelser med et fantastisk lysindfald fra de store vinduespartier. Forældresoveværelset fremstår som en privat suite med direkte adgang til egen altan samt et stilrent badeværelse. De to øvrige værelser er ideelle som børneværelser, gæsteværelse eller hjemmekontor.

Boligens hjerte er det åbne køkken-almrum, hvor æstetik og funktionalitet går hånd i hånd. Her er god plads til både spiseafdeling og en indbydende opholdsstue, der skaber de perfekte rammer for både hverdagsliv og gæstebesøg. Stuen kan desuden nemt indrettes som et ekstra værelse efter behov.

Lejligheden tilbyder to skønne altaner, som sikrer optimale solforhold hele dagen – nyd morgenkaffen i formiddagssolen på den ene altan, og afslut dagen med aftensol på den anden, som vender mod et roligt og stemningsfuldt gårdmiljø.

<p data-start="1429" data-end="1686">**Ejendommen:**

Fristrup Hus er en del af det moderne og eftertragtede byggeri i området, hvor arkitektur, kvalitet og komfort er tænkt ind i hver eneste detalje. Her får du en bolig, der matcher den moderne købers krav til både æstetik og funktionalitet.</p>**Området:**

Beliggenheden er ganske enkelt i topklasse. Du bor i den mest efterspurgte del af Carlsberg Byen – tæt på Frederiksberg og med nem adgang til både byliv og grønne oaser som Kammas Have. Ejendommen ligger på rolige Constantin Hansens Gade, indrettet som en hyggelig lege- og opholdsgade. Lige om hjørnet finder du Rahbeks Allé med et bredt udvalg af indkøbsmuligheder, caféer og specialbutikker, hvilket gør hverdagen både nem og attraktiv.

</div></div>

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: Constantin Hansens Gade 23, 2. th, 1799 København V
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 114-1960
Ejerudgift/md.: kr. 5.038

Dato: 25.04.2026

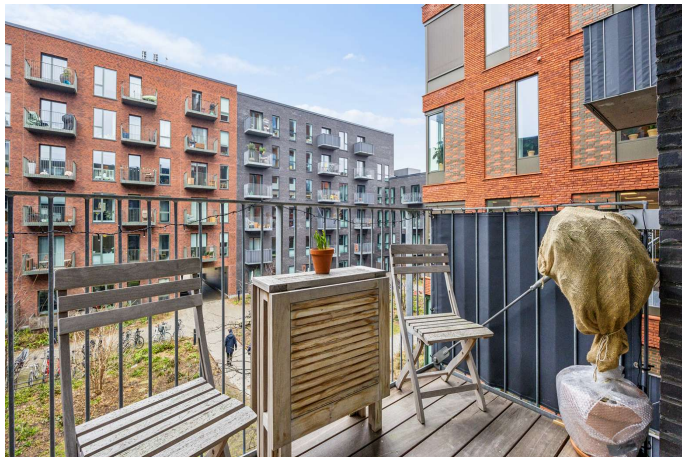




Adresse: Constantin Hansens Gade 23, 2. th, 1799 København V
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 114-1960
Ejerudgift/md.: kr. 5.038

Dato: 25.04.2026



Adresse: Constantin Hansens Gade 23, 2. th, 1799 København V
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 114-1960
Ejerudgift/md.: kr. 5.038

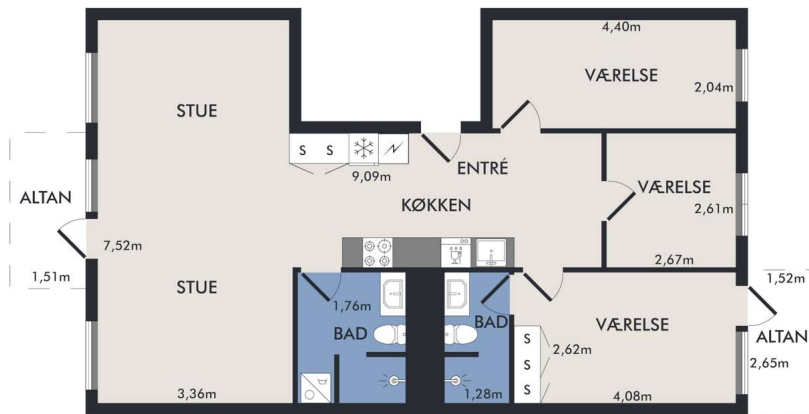
Dato: 25.04.2026



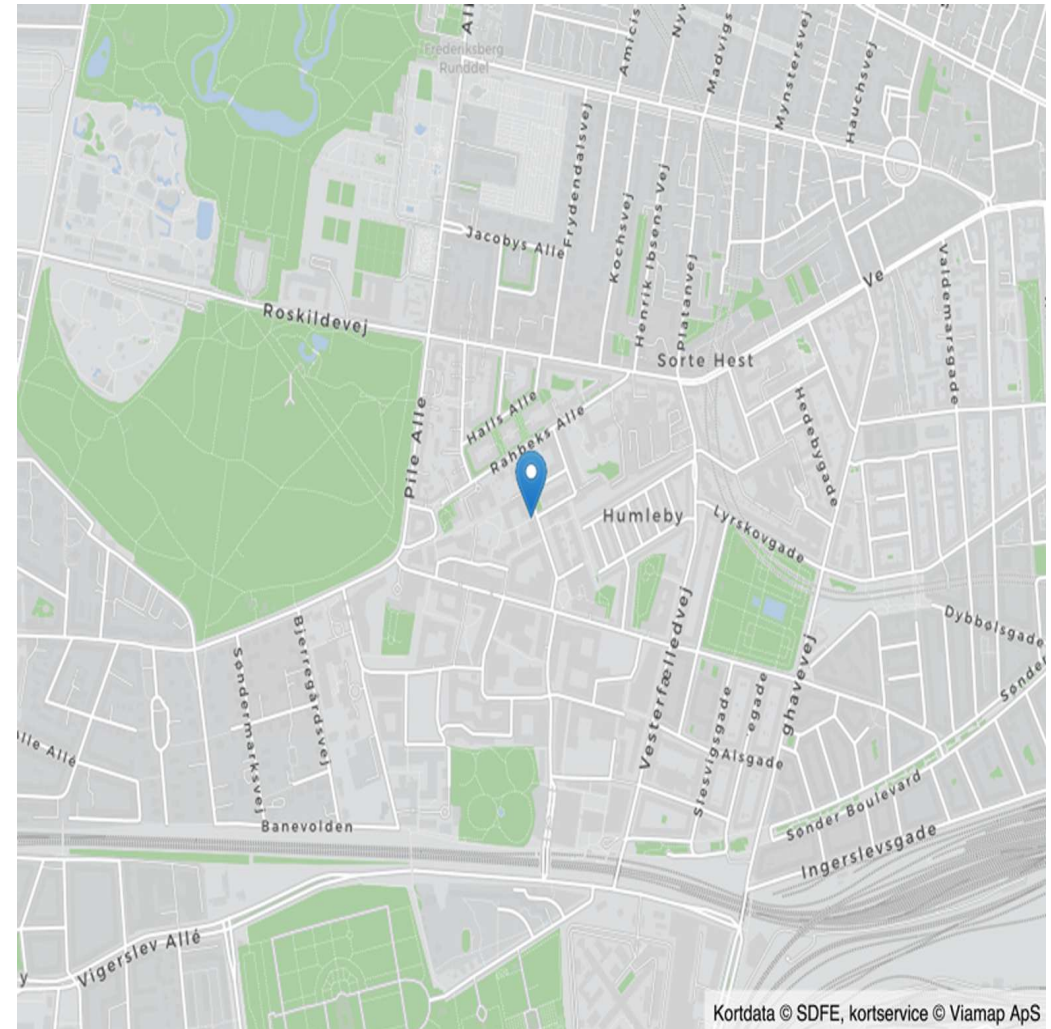
Adresse: Constantin Hansens Gade 23, 2. th, 1799 København V
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 114-1960
Ejerudgift/md.: kr. 5.038

Dato: 25.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viapmap ApS

Kort 0 (viapmap)

Adresse: Constantin Hansens Gade 23, 2. th, 1799 København V
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 114-1960
Ejerudgift/md.: kr. 5.038

Dato: 25.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	2373a Valby, København
BFE-nr.:	100378887
Ejerl. Nr.:	10
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2021

Arealer**

Tinglyst areal:	92 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	92 m ²
BBR-boligareal:	101 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.926.000
Grundværdi:	2.880.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.740.800
Grundlag for grundskyld:	2.304.000

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Afventer oplysninger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Constantin Hansens Gade 23, 2. th, 1799 København V
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 114-1960
Ejerudgift/md.: kr. 5.038

Dato: 25.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.000 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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.

Elinstillationsrapport: 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 forurening 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 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.

Adresse: Constantin Hansens Gade 23, 2. th, 1799 København V
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 114-1960
Ejerudgift/md.: kr. 5.038

Dato: 25.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	24.178	Kontantpris	kr.	9.495.000
Grundskyld	kr.	11.750	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	58.850
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	130	I alt	kr.	9.553.850
Fællesudgifter, anslået	kr.	17.740	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.		
Fællesudgifter bolig, anslået	kr.	6.660			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	60.458		

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: 475.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 51.527 md. / 618.323 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 42.149 md. / 505.785 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **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: Constantin Hansens Gade 23, 2. th, 1799 København V
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 114-1960
Ejerudgift/md.: kr. 5.038

Dato: 25.04.2026

Lokalplan 432 med tillæg 2, 3.pdf
Lokalplan 432 med tillæg 2.pdf
Lokalplan 432-2 - Carlsberg II tillæg 2
Lokalplan 432-2 - Carlsberg II tillæg 2
Lokalplan 432-3 - Carlsberg II tillæg 3
Lokalplan 432-3 - Carlsberg II tillæg 3
Lokalplan 432-4 - Carlsberg II tillæg 4
Lokalplan 432-4 - Carlsberg II tillæg 4
Lokalplan 432-5 - Carlsberg II tillæg 5
Lokalplan 432-5 - Carlsberg II tillæg 5
Lokalplan 432-6 - Carlsberg II tillæg 6
Lokalplan 432-6 - Carlsberg II tillæg 6
Lokalplan 432-7 - Carlsberg II tillæg 7

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.