



**REAL**

## Bohrsgade 34A, 5. tv., 1799 København V

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>129</b>
Kontant	<b>12.995.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>6.182</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>2021</b>	Energimærke	<b>A2015 +</b>

Sagsnr. **114-8185**

**RealMæglerne** Vesterbro & Carlsberg Byen ApS

Istedgade 87 / 1650 København V / Tlf. +45 72312200 / [www.realmaeglerne.dk/vesterbro](http://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: Bohrsgade 34A, 5. tv, 1799 København V  
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 114-8185  
Ejerudgift/md.: kr. 6.182

Dato: 21.05.2026



### **Eksklusiv 4 værelses lejlighed med stor vestvendt altan mod Carlsberg Byens historiske bygninger**

Nu udbydes en særdeles attraktiv og veldisponeret lejlighed på Bohrsgade 34A, 5. tv., beliggende i eftertragtede Carlsberg Byen. Beliggenheden og placeringen øverst på 5. sal betyder, at du på en og samme tid er tæt på bylivet og alt det, som Carlsberg Byen, Frederiksberg og Vesterbro byder på, men samtidig kan trække dig tilbage i luftige og rolige rammer.

Her får du hele 129 m<sup>2</sup> med en gennemtænkt planløsning, der enten kan tilgodeses den moderne familie og køberen med behov for fleksible indretningsmuligheder. Lejligheden er i dag indrettet som en rummelig 4-værelses bolig, men kan med lethed omdannes til en 5-værelses, hvilket giver en sjælden grad af anvendelighed. Hertil kommer to stilfulde brusebadeværelser, herunder et brusebadeværelse i forbindelse med det store soveværelse, som sikrer høj komfort og fleksibilitet i hverdagen.

Boligens naturlige samlingspunkt er det flotte og tidssvarende køkken-alrum, hvor køkken og opholdsrum smelter sammen i en åben og indbydende løsning. Her er der god plads til både spiseafdeling og opholdsstue, hvilket skaber de perfekte rammer for både dagligdag og gæstebesøg.

Fra opholdsrummet er der udgang til en stor vestvendt altan, hvor solen kan nydes fra eftermiddag til aften – et oplagt frirum midt i byen med udsigt til nogle af de historiske bygninger, som forbinder gammelt med nyt i Carlsberg Byen. På den anden side af vejen ligger en af byens ånehuller – J.C. Jacobsens have – ligesom der er kort til Søndermarken og Frederiksberg Have.

Lejligheden fremstår med et eksklusivt udtryk og adskiller sig positivt fra mange andre boligens standardløsninger i området gennem sine kvalitetsmaterialer og velovervejede løsninger.

En ideel bolig for køberen, der ønsker en indflytningsklar lejlighed med fleksibilitet, kvalitet og en attraktiv beliggenhed.

### 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.

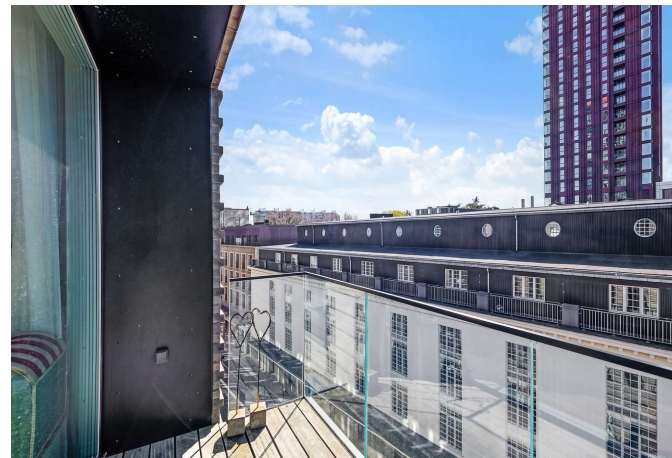
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Philip Hersby

Adresse: Bohrsgade 34A, 5. tv, 1799 København V  
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 114-8185  
Ejerudgift/md.: kr. 6.182

Dato: 21.05.2026



Adresse: Bohrsgade 34A, 5. tv, 1799 København V  
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 114-8185  
Ejerudgift/md.: kr. 6.182

Dato: 21.05.2026





Adresse: Bohrsgade 34A, 5. tv, 1799 København V  
 Kontantpris: kr. 12.995.000

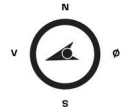
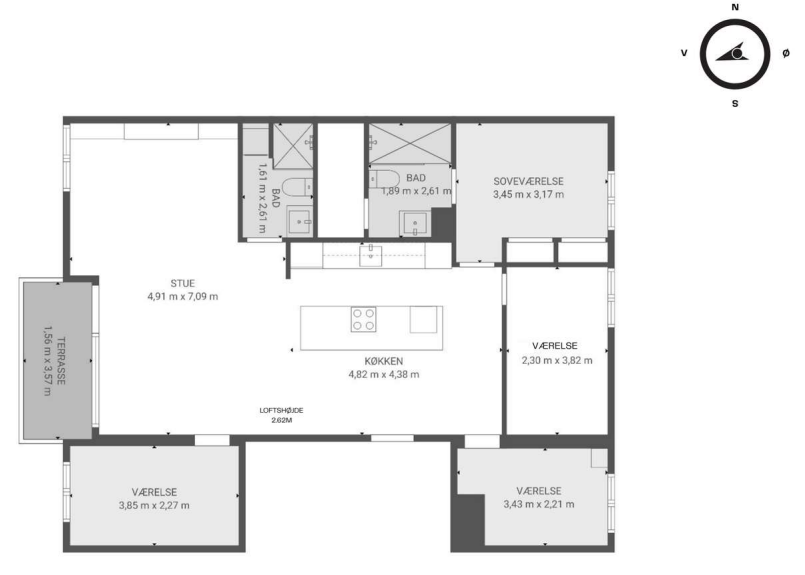
Sagsnr.: 114-8185  
 Ejerudgift/md.: kr. 6.182

Dato: 21.05.2026



Vejledende planlægning er uden ansvar

REAL



Vejledende planlægning er uden ansvar

REAL

Adresse: Bohrsgade 34A, 5. tv, 1799 København V  
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 114-8185  
Ejerudgift/md.: kr. 6.182

Dato: 21.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Ejerlejlighed  
Kommune: København  
Matr.nr.: 1218s Udenbys Vester Kvarter, København  
BFE-nr.: 100486592  
Ejerl. Nr.: 29  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2021

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 6.626.000  
Grundværdi: 3.339.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.300.800  
Grundlag for grundskyld: 2.671.200

**Arealer\*\***

Tinglyst areal: 119 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 119 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 129 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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 (Miele, 2022), Kogeplade (Bora Pure, 2022), Køle/fryseskab (Miele, 2022), Opvaskemaskine (Miele, 2022), Vaskemaskine (Miele, 2022), Tørretumbler (Miele, 2022)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Bohrsgade 34A, 5. tv, 1799 København V  
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 114-8185  
Ejerudgift/md.: kr. 6.182

Dato: 21.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej                      Insekt: Nej                      Rørskade: Nej  
Forbehold: P.t. uoplyst

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.056                      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: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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

Adresse: Bohrsgade 34A, 5. tv, 1799 København V  
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 114-8185  
Ejerudgift/md.: kr. 6.182

Dato: 21.05.2026

**Ejerudgift 1. år:**

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.
Ejendomsværdiskat	kr.	27.034	Kontantpris	kr. 12.995.000
Grundskyld	kr.	13.623	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 79.850
Rottebekæmpelse	kr.	149	I alt	kr. 13.074.850
Ejerudgifter/fællesudgifter	kr.	33.372		

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. 74.178

**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: 650.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 71.135 md. / 853.622 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 58.193 md. / 698.315 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

**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: Bohrsgade 34A, 5. tv, 1799 København V  
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 114-8185  
Ejerudgift/md.: kr. 6.182

Dato: 21.05.2026

#### 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. 18: hovedstol kr. 2.809.000  
Nr. 19: hovedstol kr. 1.497.000  
Nr. 20: hovedstol kr. 1.458.000

#### Gæld udenfor købesummen

Ingen

#### Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Carlsbergbyen 1218S

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: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### Fordelingstal, ejerforening

Admin: 0 / 0

Tinglyst: 120 / 28835

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

#### Brugsret

Brugsret til kælderrum

#### Fællesfaciliteter

Fælles træterasse foran bygningen, Cykelkælder (både aflåst og åben), Parkeringskælder

#### Servitutter

- Nr. 1: 10.11.1947 - Luftfartshindringer i 25 m højde over terrænen eller derover kræves tilladelse af Min. f. off. arbejder Forprioritet

- Nr. 2: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv, akt F13 I

- Nr. 3: 19.01.2001 - anm hæftelser Dekl. ang. overdragelse af stålbroer og udgifter til disses velgeholdelse

- Nr. 4: 25.10.2004 - 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. hæftelser 1bb2359a-3a44-495d-a273-db57bf518a0b - relaxsation

- 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: 01.04.2016 - Servitut vedr. adgangsvej og rampe i parkeringskælder

- Nr. 9: 31.05.2021 - Vedtægter for Ejerforeningen Carlsberg Byen 1218s

- Nr. 10: 28.04.2022 - Servitut om ret til at bebygge og forhåndsrelaxsation

- Nr. 11: 10.05.2022 - Deklaration om brugsret til udenoms arealer

- Nr. 12: 10.05.2022 - Deklaration om teknikrum - vandinstallationer m.v.

- Nr. 13: 10.05.2022 - Deklaration om mobilmast og -antenne

- Nr. 14: 08.06.2022 - Deklaration om brandredningsareal mv.

- Nr. 15: 28.06.2022 - Deklaration om bevaringsværdige træer

- Nr. 16: 08.07.2022 - Deklaration om parkeringsanlæg m.v.

#### Planer

Kommuneplan R24.C.4.1 - R24.C.4.1 - C2\*

Lokalplan 432 - Carlsberg II

Lokalplan 432 - Carlsberg II

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

Adresse: Bohrsgade 34A, 5. tv, 1799 København V  
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 114-8185  
Ejerudgift/md.: kr. 6.182

Dato: 21.05.2026

- Lokalplan: Der henvises til ejendomsdatarapporten.
- 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

##### Områdeklassificering

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

#### 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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.