

Bag Elefanterne 27, 3. th, 1799 København V

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**138**
Kontant	**11.995.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**6.815**	Altan	**Ja**
Byggeår	**2021**	Energimærke	**A2015**

Sagsnr. **114-8427**

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS
Istedgade 87 / 1650 København V / Tlf. +45 72312200 / www.realmaeglerne.dk/vesterbro

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS
CVR-nr. 33075006
Istedgade 87 / 1650 København V
Tlf. +4572312200 / vesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vesterbro

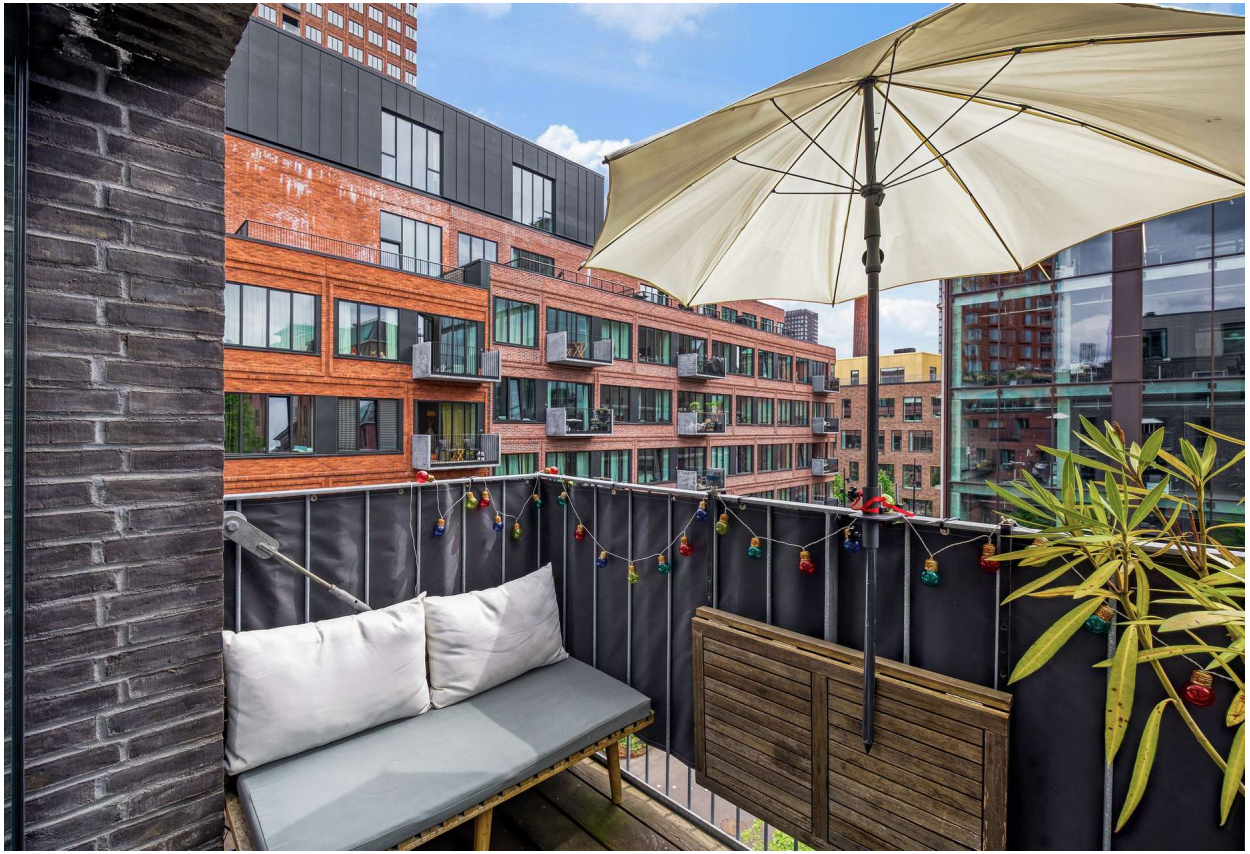
Salgsopstilling

*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 27, 3. th, 1799 København V
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 114-8427
Ejerudgift/md.: kr. 6.815

Dato: 02.11.2026



Lys og rummelig 4-værelses lejlighed med to altaner

Bag Elefanterne 27, 3. th. byder på en usædvanlig rummelig og velindrettet lejlighed i et af Københavns mest eftertragtede og levende kvarterer. Med en åben og indbydende planløsning, lyse trægulve og store vinduer der trækker lyset ind fra alle vinkler, fremstår lejligheden som en bolig, der både imponerer og føles hjemlig fra første øjekast.

Hjertet i lejligheden er det store åbne køkken-alrum, der med sin køkkenø i træ, marmorplade og mørkegrønne flisevæg udgør et æstetisk og funktionelt midtpunkt. Her er plads til både hverdagens måltider og selskab i større stil, og den naturlige sammenhæng mellem køkken, spisestue og stue giver en fornemmelse af frihed og flow, der er sjælden selv i denne prisklasse.

Stuen er stor og fleksibel med god plads til forskelligartede indretningsløsninger, og herfra er der adgang til en af lejlighedens to altaner med udsigt over kvarterets karakteristiske røde teglstensbyggeri. Den anden altan nås fra spisestuen og giver ligeledes et dejligt udendørs pusterum med byliv og himmel som kulisse.

Lejligheden byder på tre soveværelser, der alle er lyse og velproportionerede og giver gode muligheder for både familieliv og hjemmekontor. Walk-in closet'en giver rigelig opbevaring og har desuden plads til at etablere et ekstra badeværelse. Lejligheden råder desuden over et badeværelse samt en praktisk hall.

Med sin beliggenhed i Carlsberg Byen, moderne arkitektur og en planløsning med masser af muligheder er dette en lejlighed, der henvender sig til den køber, der vil have det hele. Vi inviterer dig til en fremvisning – kom og oplev den selv.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS
CVR-nr. 33075006
Istedgade 87 / 1650 København V
Tlf. +4572312200 / vesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vesterbro

Adresse: Bag Elefanterne 27, 3. th, 1799 København V
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 114-8427
Ejerudgift/md.: kr. 6.815

Dato: 02.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS
CVR-nr. 33075006
Istedgade 87 / 1650 København V
Tlf. +4572312200 / vesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vesterbro

Adresse: Bag Elefanterne 27, 3. th, 1799 København V
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 114-8427
Ejerudgift/md.: kr. 6.815

Dato: 02.11.2026







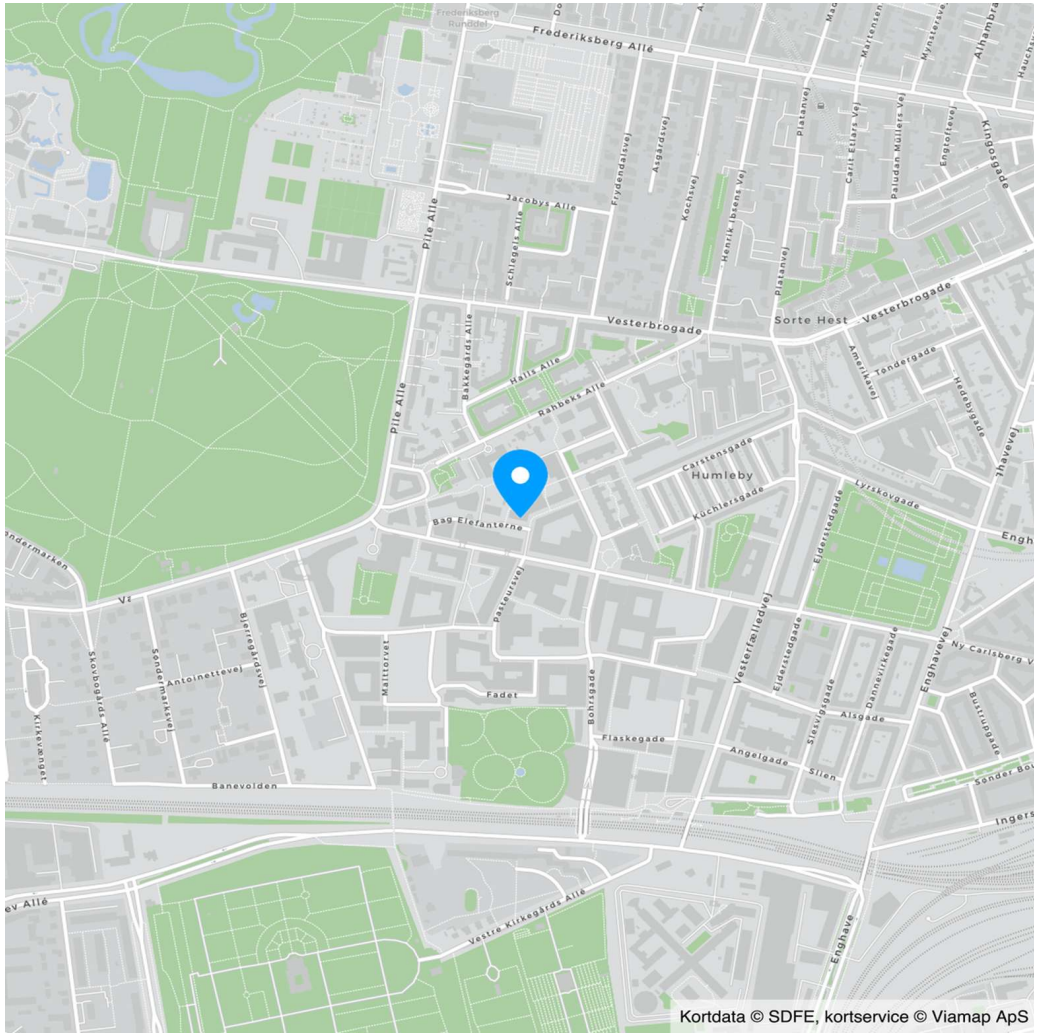

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS
CVR-nr. 33075006
Istedgade 87 / 1650 København V
Tlf. +4572312200 / vesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vesterbro

Adresse: Bag Elefanterne 27, 3. th, 1799 København V
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 114-8427
Ejerudgift/md.: kr. 6.815

Dato: 02.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS
CVR-nr. 33075006
Istedgade 87 / 1650 København V
Tlf. +4572312200 / vesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vesterbro

Adresse: Bag Elefanterne 27, 3. th, 1799 København V
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 114-8427
Ejerudgift/md.: kr. 6.815

Dato: 02.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	2373a Valby, København
BFE-nr.:	100378959
Ejerl. Nr.:	82
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	7.891.000
Grundværdi:	3.814.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.312.800
Grundlag for grundskyld:	3.051.200

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	126 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	126 m^2
BBR-boligareal:	138 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):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS
CVR-nr. 33075006
Istedgade 87 / 1650 København V
Tlf. +4572312200 / vesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vesterbro

Adresse: Bag Elefanterne 27, 3. th, 1799 København V
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 114-8427
Ejerudgift/md.: kr. 6.815

Dato: 02.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 6.000 Forbrug: Anslået
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 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

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS
CVR-nr. 33075006
Istedgade 87 / 1650 København V
Tlf. +4572312200 / vesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vesterbro

Adresse: Bag Elefanterne 27, 3. th, 1799 København V
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 114-8427
Ejerudgift/md.: kr. 6.815

Dato: 02.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	32.195
Grundskyld	kr.	15.561
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	155
Ejerforening/fællesudgifter	kr.	24.628
Fællesudgifter, bolig	kr.	9.236
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	81.775

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	11.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	73.850
Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
I alt	kr.	12.071.850

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 600.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 70.214 md. / 842.573 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 56.537 md. / 678.446 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Bag Elefanterne 27, 3. th, 1799 København V Kontantpris: kr. 11.995.000	Sagsnr.: 114-8427 Ejerudgift/md.: kr. 6.815	Dato: 02.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 21: hovedstol kr. 2.000.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

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

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 125 / 19055
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

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 TILSLUTNINGS - SAMT AFTAGEPLIGT TIL FJERNKØLING
- Nr. 9: 14.12.2018 - Jordforurening
- 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
Kommuneplan R24.C.4.1 - R24.C.4.1 - C2*
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

- 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
Byzone - områdeklassificeret
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forure-

net. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Jordforurening
Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 1 / 2.

En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

eller

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

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.

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.