



**REAL**

## Bag Elefanterne 27, 3. th, 1799 København V

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>138</b>
Kontant	<b>12.995.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>6.815</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>2021</b>	Energimærke	<b>A2015 +</b>

Sagsnr. **114-8427**

**RealMæglerne** Vesterbro & Carlsberg Byen ApS

Istedgade 87 / 1650 København V / Tlf. +45 72312200 / [www.realmaeglerne.dk/vesterbro](http://www.realmaeglerne.dk/vesterbro)

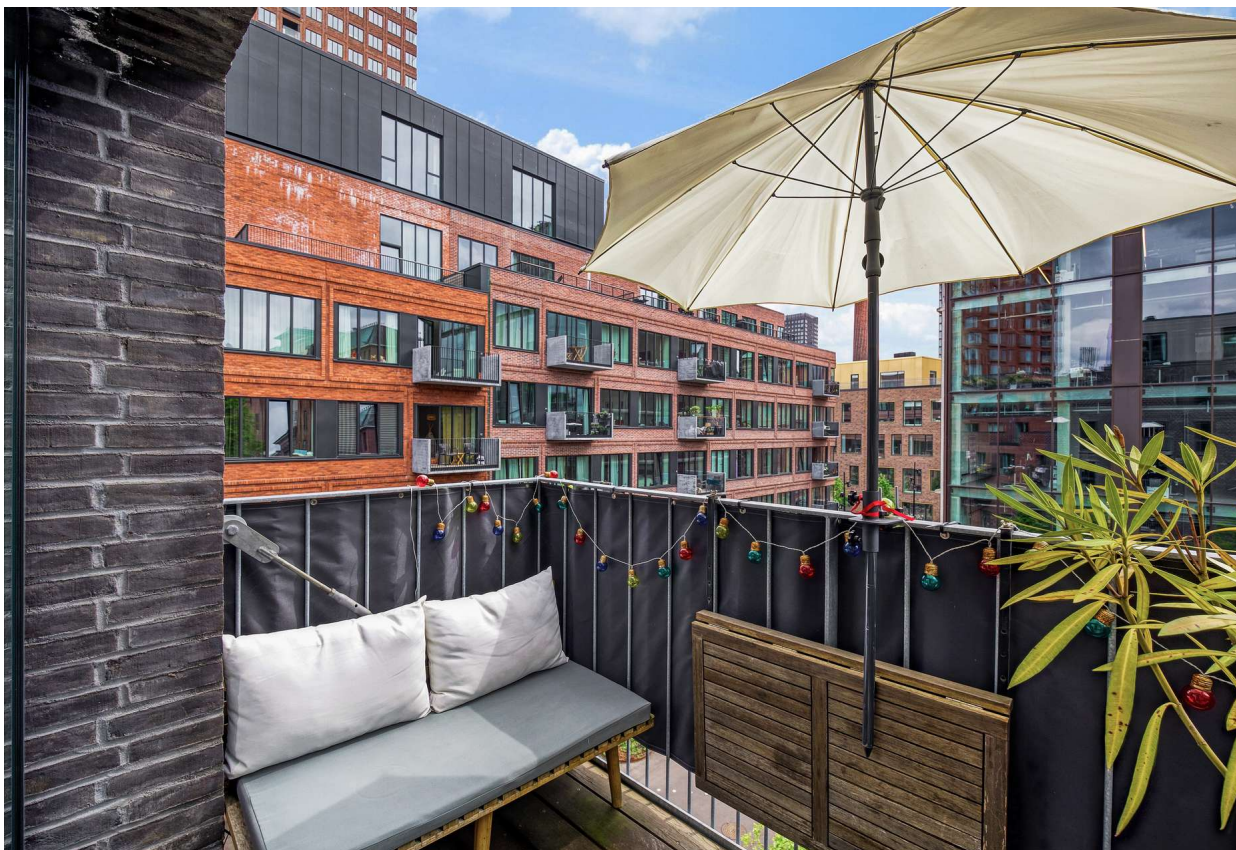
## Salgsopstilling

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: Bag Elefanterne 27, 3. th, 1799 København V  
Kontantpris: kr. 12.995.000

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

Dato: 18.06.2026



### 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-almrum, 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 pris-klasse.

Stuen er stor og fleksibel med god plads til forskellige indretnings-løsninger, 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.

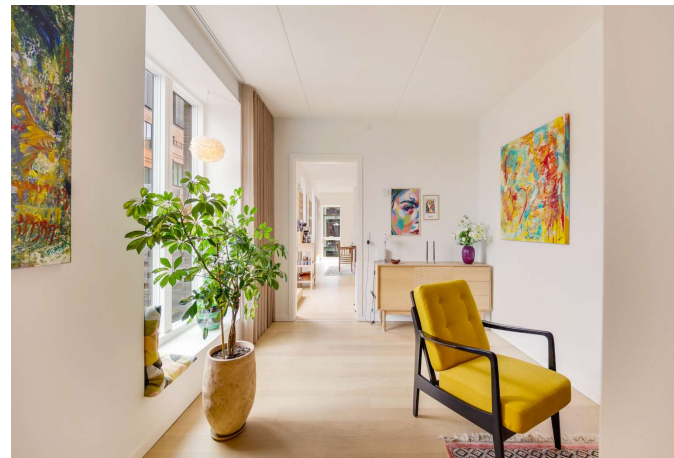
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Philip Hersby

Adresse: Bag Elefanterne 27, 3. th, 1799 København V  
Kontantpris: kr. 12.995.000

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

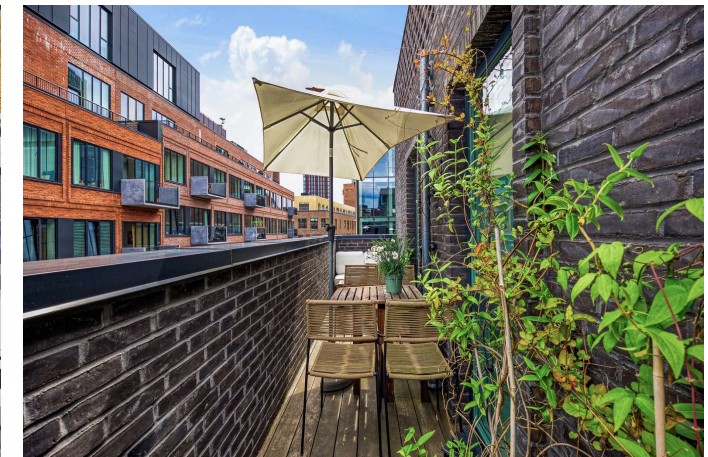
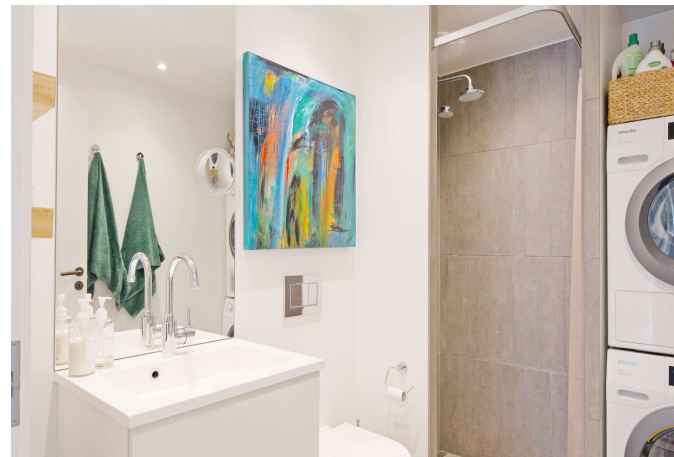
Dato: 18.06.2026



Adresse: Bag Elefanterne 27, 3. th, 1799 København V  
Kontantpris: kr. 12.995.000

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

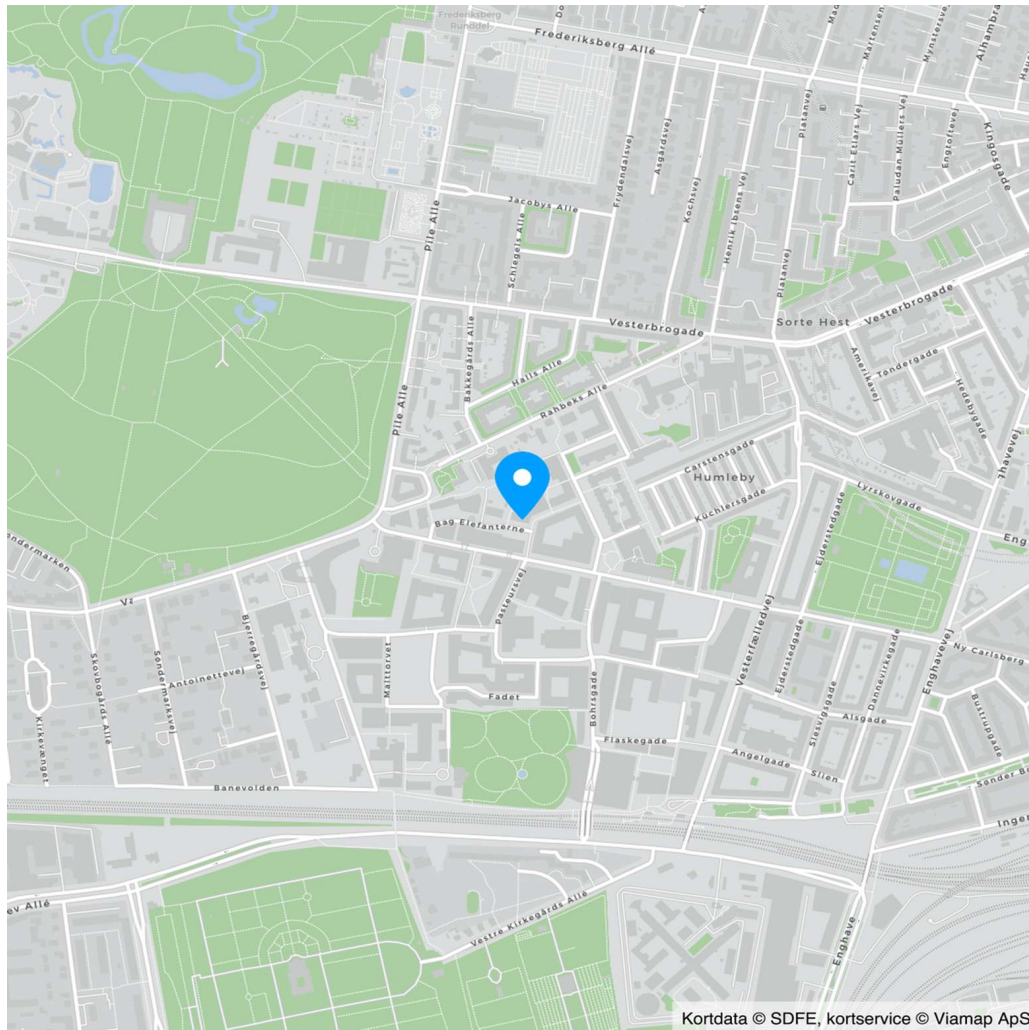
Dato: 18.06.2026



Adresse: Bag Elefanterne 27, 3. th, 1799 København V  
Kontantpris: kr. 12.995.000

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

Dato: 18.06.2026





Adresse: Bag Elefanterne 27, 3. th, 1799 København V  
Kontantpris: kr. 12.995.000

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

Dato: 18.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	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:	126 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	126 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	138 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):

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 27, 3. th, 1799 København V  
Kontantpris: kr. 12.995.000

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

Dato: 18.06.2026

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: Fjernvarme

Ejendommens primære 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 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 27, 3. th, 1799 København V  
Kontantpris: kr. 12.995.000

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

Dato: 18.06.2026

#### Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.
Ejendomsværdiskat	kr.	32.195	Kontantpris	kr. 12.995.000
Grundskyld	kr.	15.561	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 79.850
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	155	Ejerskiftegebyr, anslået	kr. 3.000
Ejerforening/fællesudgifter	kr.	24.628	I alt	kr. 13.077.850
Fællesudgifter, bolig	kr.	9.236	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	kr.	81.775		

#### 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 70.416 md. / 844.994 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 57.600 md. / 691.205 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: 01.06.2026

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: Bag Elefanterne 27, 3. th, 1799 København V  
Kontantpris: kr. 12.995.000

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

Dato: 18.06.2026

#### 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. 2.000.000

#### **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 Teknikforvaltnin-gen. 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 - 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 foruren. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som foruren.

Adresse: Bag Elefanterne 27, 3. th, 1799 København V  
Kontantpris: kr. 12.995.000

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

Dato: 18.06.2026

### Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenede på videnskabsniveau 1 / 2.

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

### Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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<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.