

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: Kapselgade 4, 3. 29, 1799 København V
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 2521-341
Ejerudgift/md.: kr. 2.658

Dato: 20.05.2026



Carlsberg Byen - alt hvad hjerte kan ønske sig...

Charmerende 1-værelses lejlighed i hjertet af Carlsberg Byen

Velkommen til Kapselgade 4, – en indbydende og veludnyttet lejlighed, perfekt til singlen, studerende eller førstegangskøber, der ønsker en attraktiv base i et af Københavns mest spændende kvarterer.

Lejligheden er beliggende i en smuk, historisk ejendom fra 1902, som tidligere har været en del af Carlsbergs ikoniske bygningsmasse. I dag fremstår området som en harmonisk blanding af klassisk arkitektur og moderne byliv.

Boligen byder på et lyst og åbent opholdsrum med god plads til både sove- og opholdsområde. Køkkenet er funktionelt indrettet med gode opbevaringsmuligheder, og badeværelset er velholdt og praktisk. Derudover har lejligheden adgang til en skøn altan, hvor du kan nyde udelivet midt i byen.

Derudover er der vaskeri i ejendommen, fælleslokaler mm. Et skønt sted, hvor fælleskab også er i højsædet.

Ejendommen og området

Du bosætter dig i den attraktive Carlsberg Byen på Vesterbro – et område kendt for sin unikke atmosfære, historiske bygninger og levende miljø. Her er du omgivet af hyggelige caféer, specialbutikker og grønne byrum, samtidig med at du har kort afstand til offentlig transport, indkøb og Københavns centrum.

En ideel bolig til dig, der ønsker en kombination af historie, byliv og funktionalitet.

Kontakt for fremvisning – denne lejlighed skal opleves!

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.

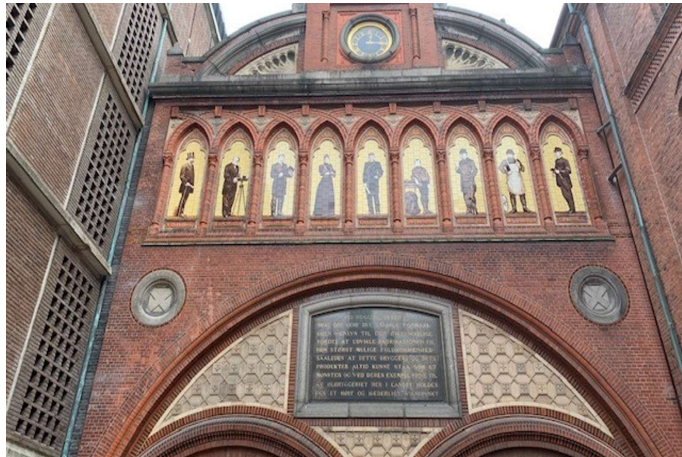
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Indehaver Maria Schlichting

Adresse: Kapselgade 4, 3. 29, 1799 København V
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 2521-341
Ejerudgift/md.: kr. 2.658

Dato: 20.05.2026



Adresse: Kapselgade 4, 3. 29, 1799 København V
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 2521-341
Ejerudgift/md.: kr. 2.658

Dato: 20.05.2026



Adresse: Kapselgade 4, 3. 29, 1799 København V
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 2521-341
Ejerudgift/md.: kr. 2.658

Dato: 20.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1218b Udenbys Vester Kvarter, København
BFE-nr.:	100259893
Ejerl. Nr.:	30
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1902/1932

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.261.000
Grundværdi:	1.417.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.808.800
Grundlag for grundskyld:	1.133.600

Arealer**

Tinglyst areal:	31 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	31 m ²
BBR-boligareal:	44 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.

Adresse: Kapselgade 4, 3. 29, 1799 København V
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 2521-341
Ejerudgift/md.: kr. 2.658

Dato: 20.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos TopDanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For forbehold/selvrisiko henvises der til foreningens police.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.440 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Oplyste varmeforbrug er anslået ud fra a conto betaling.
Varme betales a conto. Pt. andrager beløb hertil kr. 610,00 pr. måned.
Vand betales a conto. Pt. andrager beløb hertil kr. 310,00 pr. måned.

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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Kapselgade 4, 3. 29, 1799 København V
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 2521-341
Ejerudgift/md.: kr. 2.658

Dato: 20.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.225	Kontantpris	kr.	4.395.000
Grundskyld	kr.	5.781	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.250
Fællesudgift	kr.	16.592	Ejerskiftegebyr administrator	kr.	2.250
Rottebekæmpelse - anslået	kr.	300	I alt	kr.	4.425.500
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	31.898		

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: Kapselgade 4, 3. 29, 1799 København V
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 2521-341
Ejerudgift/md.: kr. 2.658

Dato: 20.05.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Carlsberg Byen 1218b
Eksisterende sikkerhed: Kr. 35.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 31 / 2699
Tinglyst: 31 / 2699
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Fællesfaciliteter

Brugsret til depotrum, cykelparkering og fællesvaskeri. Ejerlejlighederne nr. 1-33 har alle ret til at benytte terrassen beliggende på 1. sal.

Servitutter

- Nr. 1: 10.11.1947 - Luftfartshindringer i 25 m højde over terræn 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 veligeholdelse
- 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: 30.04.2020 - Deklaration om brandvej m.v.

- Nr. 9: 30.04.2020 - Vedtægter for Gårdlauget 1218b/1218x
- Nr. 10: 11.05.2020 - Vedtægter for Ejerforeningen Carlsberg Byen 1218B Administrationsbygningen

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

Andre forhold af væsentlig betydning

Standardfinansiering

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

Bevaringsværdi

Ejendommen er jf. kulturarvsstyrelsens register noteret som bevaringsværdig – kategori 3.

Drikkevandsinteresser

Der gøres opmærksom på, at ejendommen er placeret indenfor drikkevandsinteresseområder og/eller følsomme indvindingsområder jf. ejendomsdatarapport.

Spildevandsplan

Ifølge kommunens oplysninger er området underlagt plan om fremtidig separatkloakering. Køber må forvente omkostninger forbundet hermed.

Foreløbige ejendomsskatter

Adresse: Kapselgade 4, 3. 29, 1799 København V
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 2521-341
Ejerudgift/md.: kr. 2.658

Dato: 20.05.2026

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i indeværende år. 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 i indeværende år 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.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.