

# 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: Flaskehalsen 15, 15. 1, 1799 København V  
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 431939795  
Ejerudgift/md.: kr. 2.631

Dato: 27.02.2026



## Carlsberg Byen - Vogelius Tårn

Vil du bo i Carlsbergbyen - så se her....

Denne lejlighed ligger i det skønne Vogelius Tårn som har en skøn beliggenhed på grænsen mellem bylivet på det gamle Vesterbro og bylivet i det nye bykvarter lige ved Kildepladsen.

Med sine grønne træer, caféliv og en lille legeplads bliver den åbne plads et populært mødested i Carlsberg Byen, og skal du shoppe, kommer der hyggelige butiksstrøg i denne del af bykvarteret. I kan også gå ned i ejendommens gårdhave, der bliver en fredelig lille, grøn og gemt oase.

Lejligheden er optimalt indrettet, med praktisk fordeling mellem et soveværelse med skabsplads, et moderne badeværelse (med vaskesøjle - både vaskemaskine og tørretumbler) og et velindrettet kombineret køkken-alrum (ligeledes med alt i hårde hvidevarer) og stue.

Billeder/plantegning er taget andre lejemål i Carlsberg byen og derfor ikke nødvendigvis fra denne bolig

### 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: Flaskehalsen 15, 15. 1, 1799 København V  
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 431939795  
Ejerudgift/md.: kr. 2.631

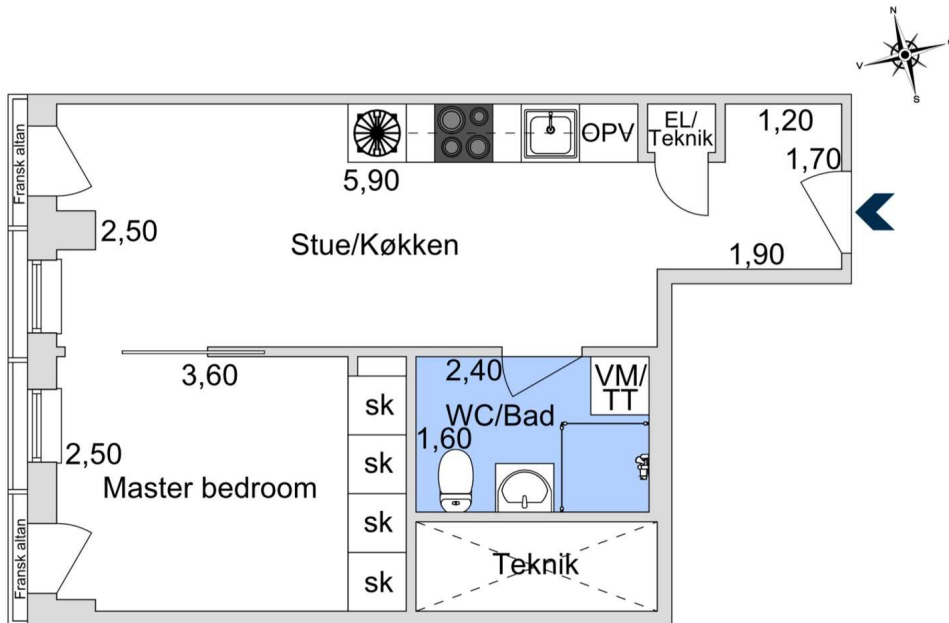
Dato: 27.02.2026



Adresse: Flaskehalsen 15, 15. 1, 1799 København V  
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 431939795  
Ejerudgift/md.: kr. 2.631

Dato: 27.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Flaskehalsen 15, 15. 1, 1799 København V  
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 431939795  
Ejerudgift/md.: kr. 2.631

Dato: 27.02.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til:  
Kommune: København  
Matr.nr.: 1218s Udenbys Vester Kvarter, København  
BFE-nr.: 100486742  
Ejerl. Nr.: 179  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej:  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 2021

**Arealer\*\***

Tinglyst areal: 41 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 41 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 54 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.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.144.000  
Grundværdi: 1.584.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.515.200  
Grundlag for grundskyld: 1.267.200

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

(Oplysning afventes.)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Flaskehalsen 15, 15. 1, 1799 København V  
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 431939795  
Ejerudgift/md.: kr. 2.631

Dato: 27.02.2026

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: Oplysning om ejerforeningens forsikringsforhold afventes.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.600 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Da oplysning om aktuelt varmekonsum ikke foreligger, er varmekonsumet anslået jf. acontobetalingen.  
Vand og varme opkræves månedsvis aconto med hhv. kr. 133,33 og kr. 300.

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 salgssopstillingens 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: Flaskehalsen 15, 15. 1, 1799 København V  
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 431939795  
Ejerudgift/md.: kr. 2.631

Dato: 27.02.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	12.828	Kontantpris	kr. 5.295.000
Grundskyld	kr.	6.463	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 33.650
Fællesudgift ejerforening	kr.	12.192	I alt	kr. 5.328.650
Rottebekæmpelse	kr.	94		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 31.576		

**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: Flaskehalsen 15, 15. 1, 1799 København V  
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 431939795  
Ejerudgift/md.: kr. 2.631

Dato: 27.02.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

**Ejerforening**

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

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Carlsberg Byen  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal:**

Admin: /  
Tinglyst: 40 / 28835  
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Brugsret**

Oplysning afventes.

**Fællesfaciliteter**

Oplysning afventes.

**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 afløb-sanlæg 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 forhåndsrelaksation
- 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 432-2 - 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**

**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-/år-

---

Adresse: Flaskehalsen 15, 15. 1, 1799 København V  
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 431939795  
Ejerudgift/md.: kr. 2.631

Dato: 27.02.2026

---

sopgørelsen. 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.

### **Jordforurening**

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

Panthæftelser relaxeres:

De på ejendommen tinglyste panthæftelser er tillige tinglyst på andre ejendomme under sælgers ejerskab. Panthæftelserne bortrelaxeres fra ejendommen ved salg. Køber kan ikke opnå afgiftsreduktion på grundlag af sælgers panthæftelser.