



ADMINISTRATIONSBYGNINGEN

Kapselgade 4, 2. 11.,
Administrationsbygningen,
Carlsberg Byen
1799 København V

PRIS	2.295.000
EJERUDGIFT (MD.)	2.188
BOLIGAREAL	38 m ²
VÆRELSE	1
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1902/2020
ELEVATOR	Ja
SAGSNUMMER	113-012
EJENDOMSTYPE	Ejerlejlighed
ENERGIMÆRKE	

Salgsopstilling

Carlsberg Byen Boligsalg
Ny Carlsberg Vej 140, 1799 København V
Tlf. + 45 2255 1799
boligsalg@carlsbergbyen.dk
www.carlsbergbyen.dk



Adresse: Kapselgade 4, 2. 11., Administrationsbygningen, Carlsberg Byen, 1799 København V

Sagsnr.: 113-012

Kontantpris: 2.295.000

Dato: 16.06.2022

Ejerudgift/md.: 2.188



Beskrivelse:

I Administrationsbygningen kommer du til at bo i en bevaringsværdig bygning fra 1903, og du kan fornemme historien, så snart du træder ind: Hvælvede lofter i gangene, granitstentrupper og smukke fyldninger og karme. Den smukke ejendom husede før i tiden, som bygningens navn antyder, Carlsbergs administration, og nu forvandler den prisvindende tegnestue Dorte Mandrup Arkitekter 2. og 3. sal i den historiske ejendom til boliger.

I denne bolig med skrå vægge er kvadratmeterne optimeret, så du får et leverum med funktionelt køkken, en entré og et rummeligt badeværelse med lyse fliser fra Evers. Ønsker du uderum, kan du benytte den store vestvendte fælles tagterrasse, der er beliggende på taget af vinterhaven i Administrationsbygningen.

Lejligheden er indrettet i stilrent design i et nordisk look, der matcher de lyse rum perfekt. Gulvene er lamelplank i eg fra Junckers, køkkenet er fra HTH med hårde hvidevarer fra Bosch og armaturer fra Børma og Grohe.

Området omkring Administrationsbygningen emmer allerede af liv med UCC's studiemiljø og små butikker og indkøbssteder på Humletorvet og Tapperitorvet, og Vesterbros mange muligheder er kun få minutter væk på gåben.

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: Bente Qvist



Adresse: Kapselgade 4, 2. 11., Administrationsbygningen, Carlsberg Byen, 1799 København V

Sagsnr.: 113-012

Kontantpris: 2.295.000

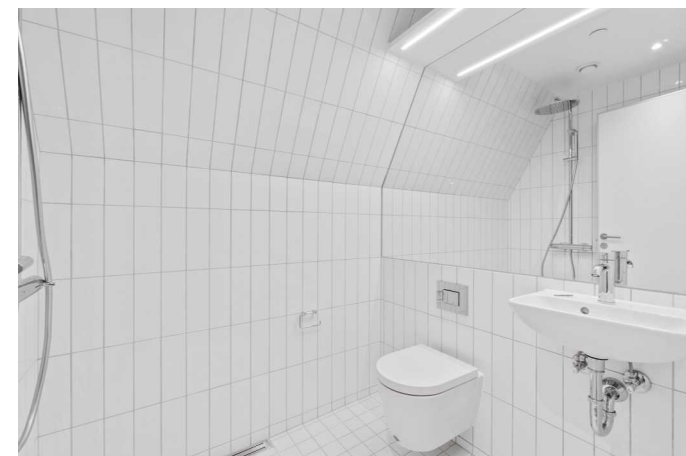
Dato: 16.06.2022
Ejerudgift/md.: 2.188



Stue



Køkken



Badeværelse



Køkken



Køkken



Værelse



Adresse: Kapselgade 4, 2. 11., Administrationsbygningen, Carlsberg Byen, 1799 København V

Sagsnr.: 113-012

Kontantpris: 2.295.000

Dato: 16.06.2022
Ejerudgift/md.: 2.188



Gang



Adresse: Kapselgade 4, 2. 11., Administrationsbygningen, Carlsberg Byen, 1799 København V

Sagsnr.: 113-012

Kontantpris: 2.295.000

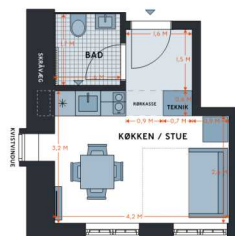
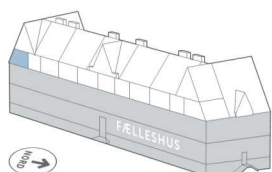
Dato: 16.06.2022
 Ejerudgift/md.: 2.188

ADMINISTRATIONSBYGNINGEN

KAPSELGADE 4, 2. II
 1799 KØBENHAVN V

EJL NR. 12

TINGLYST AREAL 26 M²
 BRUTTOAREAL 38 M²
 VÆRELSE 1



SIGNATURFORKLARING

Revisionsdato: 09. juni 2020

5 METER:





Adresse: Kapselgade 4, 2. 11., Administrationsbygningen, Carlsberg Byen, 1799 København V

Sagsnr.: 113-012

Kontantpris: 2.295.000

Dato: 16.06.2022

Ejerudgift/md.: 2.188

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	Sælgers oplysninger
Kommune:	København
Matr.nr.:	
BFE-nr.:	
Ejerl.nr.:	12
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1902/2020

Arealer

Tinglyst areal:	26 m ²
heraf boligareal:	26 m ²
heraf andre arealer:	
BBR-boligareal:	38 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:	26/2.699
Tinglyst fordelingstal:	26/2.699
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til ejerforening:	35.000
I form af:	Vedtægter

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.	0
Offentlig ejendomsværdi:	
Heraf grundværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	830.000 kr.
Grundskatteloftværdi:	

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/fryseshab, Ovn, Keramisk kogeplade, Emhætte.

Mærke og type henvises der til købsaftalens bilag.

Aflevering og indflytning:

Forventet færdiggørelse og aflevering af byggeriet:

Forventet tidspunkt for mulig indflytning: 01.08.2022

Bemærk oplysninger i salgssopstillingen er forventet/anslået, da der er tale om projektsalg

Køber gøres særligt opmærksom på, at de i salgssopstillingen givne oplysninger vedrørende arealer, vurderinger, ejendomsværdiskat, forbrugsafhængige forhold, ejerudgift m.v., er anført som forventet/anslået. Det betyder, at disse oplysninger senere kan vise sig at afvige fra det oplyste i både opadgående og nedadgående retning. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, medmindre dette fremgår af købsaftalen. Køber opfordres til at søge rådgivning herom af egen rådgiver.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Følgende servitutter er lyst på ejendommen:

Servitutter, matr. nr. 1218b, Udenbys Vester Kvarter, København:

10.11.1947: Dok. om luftfartshindringer mv.
23.06.1952: Dok. om spor og broanlæg.
23.01.1995: Dok om fjernvarme mv.
19.01.2001: Dekl. ang. overdragelse af stålbroer mv.
25.10.2004: Dok. om fælles parkerings- og opholdsarealer.
11.11.2014: Dekl. om anvendelsesforhold.
19.08.2015: Vedtægter for Grundejerforeningen Carlsberg Byen. Påtegnet den 20.09.2017
08.01.2016: Dekl. om tilslutnings- samt aftagepligt til fjernkøling.
30.04. 2020: Deklaration om brandvej mv.
30.04.2020: Vedtægter for Gårdlauget 1218b/1218x
11.05.2020: Vedtægter for Ejerforeningen Carlsberg Byen 1218b
Administrationsbygningen

Lokalplaner:

Lokalplan 432, Carlsberg II, incl. tillæg 1-6.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Vaskeri i kælderens med 3 vaskemaskiner og 3 tørretumblere, Depotrum, Cykelkælder, Fælles tagterrasse.



Adresse: Kapselgade 4, 2. 11., Administrationsbygningen, Carlsberg Byen, 1799 København V

Sagsnr.: 113-012

Kontantpris: 2.295.000

Dato: 16.06.2022

Ejerudgift/md.: 2.188

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos

Købstæderne Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til ejendommens forsikringspolice for oplysninger om eventuelle forbehold.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.340

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Den årlige varmeudgift er anslået, da der er tale om projektsalg.

Da der er tale om en endnu ikke opført ejendom, er varmeudgifterne anslået. Køber er derfor gjort bekendt med, at forbruget kan være såvel større som mindre end det anslåede.

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: Handlen er ikke omfattet af reglerne om tilstandsrapport m.v. (Huseftersynsordningen), da ejendommen fortsat er under opførelse/ikke færdigmeldt, jf. forbrugerbeskyttelsesloven.

Energimærkning: Sælger har pligt til at udlevere energimærkning til køber senest samtidigt med ibrugtagning/færdigmelding af ejendommen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Projektudbyders oplysninger vedrørende evt. fejl og mangler:

Hæftelse:

Forsikring:

Garantistillelse:

Der henvises til side 5



Adresse: Kapselgade 4, 2. 11., Administrationsbygningen, Carlsberg Byen, 1799 København V

Sagsnr.: 113-012

Kontantpris: 2.295.000

Dato: 16.06.2022

Ejerudgift/md.: 2.188

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsskat
Ejendomsværdiskat
Ejerforening
Rottebekæmpelse

Pr. år
7.270
7.636
11.310
35

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	2.295.000
Tinglysningsafgift af skødet	15.550
I alt	2.310.550

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

26.251

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Kapselgade 4, 2. 11., Administrationsbygningen, Carlsberg Byen, 1799 København V

Sagsnr.: 113-012

Kontantpris: 2.295.000

Dato: 16.06.2022

Ejerudgift/md.: 2.188

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

Ingen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås, idet Carlsberg Byen Boligsalg P/S er koncernforbundet med det sælgende selskab.

Jordforurening i byzone:

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

Anvendelsesudgifter:

Der gøres opmærksom på, at udgiften til fællesudgifter, renovation, rottebekæmpelse samt varme er anslået. Fællesudgifterne er beregnet ud fra tinglyst fordelingstal. Der gøres opmærksom på, at udgift til antenne og internet ikke er medtaget i anvendelsesudgifterne.

Ejendomsværdi og ejendomsskat:

Som bekendt er der den 2. maj 2017 indgået en politisk aftale imellem regeringspartierne og en række af Folketingets partier, der tilsammen udgør et flertal, om en ny struktur for grundskyld og ejendomsværdiskat. Efter det oplyste implementeres ordningen gradvist i perioden 2018 til 2021, således at alle dele af den nye ordning vil være fuldt implementeret i 2021. Det præcise indhold og konsekvenserne af den nye boligskatteordning er ikke kendt på nuværende tidspunkt. For god ordens skyld understreges derfor, at der ved de i denne salgsopstilling afgivne oplysninger ikke er taget højde for indhold og konsekvenser af den nye boligskatteordning.

Det skal oplyses, at ejerlejligheden endnu ikke er selvstændigt vurderet af Vurderingsstyrelsen, hvorfor den offentlige ejendomsværdi samt ejendomsskat i salgsopstillingen er anslået, ligesom konsekvensen for ejerlejlighedens skat ved de kommende nye regler om boligskatter ikke kendes. Idet der endnu ikke foreligger offentlig ejendomsvurdering af ejerlejligheden, er der ved beregningen af ejendomsværdiskat taget udgangspunkt i et beregningsskema vedrørende ejerlejligheder 2001 og 2002 fra SKAT og i øvrigt på baggrund af normtal og lokalkorrektion oplyst fra Vurderingsstyrelsen. Fremtidig boligskat beregnes på baggrund af ny vurdering af ejerlejligheden. Ejerlejligheden skal benyttes til beboelse.

Indtil ejerlejligheden er selvstændigt vurderet af Vurderingsstyrelsen, betaler køber (indtil selvstændig vurdering foreligger) ejendomsskatter på grundlag af ejerlejlighedens andel af ejendommens ejendomsskatter. Fordeling og opkrævning af ejendomsskatter foretages af ejerforeningen, indtil en selvstændig vurdering foreligger.

Fremtidig ejendomsværdiskat beregnes på baggrund af ny vurdering af ejerlejligheden.

Beregningsskemaer/skrivelse fra SKAT forevises på forlangende.

Visualiseringer på salgsopstilling:

Der gøres opmærksom på, at visualiseringerne på salgsopstillingen ikke er specifikke for den pågældende lejlighed og kan vise løsninger der ikke er standard.

Projektudbyders hæftelse, forsikring og garantistilling:

Sælger hæfter på normal vis for fejl og mangler, der måtte blive konstateret i forbindelse med 1-års og 5-års gennemgang, jf. købsaftalens pkt. 3.10. Sælger stiller ikke over for køberne garanti for opfyldelse af denne forpligtelse, men tegner sædvanlig byggeskadeforsikring, jf. bekendtgørelse nr. 1292 af 24. oktober 2007 (om byggeskadeforsikring). Det fremgår af bekendtgørelsens § 30, stk. 2, at bygherren ved færdigmelding af byggeriet skal dokumentere, at der er tegnet byggeskadeforsikring i form af kopi af forsikringspolice og kvittering for indbetaling af forsikringspræmie.

Carlsberg Byen Boligsalg

Ny Carlsberg Vej 140
1799 København V

Telefon: 22551799
E-mail: boligsalg@carlsbergbyen.dk
Hjemmeside: www.carlsbergbyen.dk

Bente Qvist
Ejendomsmægler

Mobil: 41781717
E-mail: bq@carlsbergbyen.dk
