



ADMINISTRATIONSBYGNINGEN

Kapselgade 4, 2. 17.,  
Administrationsbygningen,  
Carlsberg Byen  
1799 København V

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| PRIS                     | 2.945.000            |
| UDBETALING               | 150.000              |
| BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT | 11.666               |
| NETTO EKSKL. EJERUDGIFT  | 10.509               |
| EJERUDGIFT (MD.)         | 2.418                |
| BOLIGAREAL               | 46 m <sup>2</sup>    |
| VÆRELSE                  | 2                    |
| ANTAL PLAN               | 1                    |
| BYGGEÅR                  | 1902/2020            |
| ALTAN                    | Ja, 6 m <sup>2</sup> |
| ELEVATOR                 | Ja                   |
| SAGSNUMMER               | 113-018              |
| EJENDOMSTYPE             | Ejerlejlighed        |
| ENERGIMÆRKE              |                      |



## Salgsopstilling

Adresse: Kapselgade 4, 2. 17., Administrationsbygningen, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 2.945.000 Ejerudgift/md.: 2.418

Sagsnr.: 113-018  
Dato: 05.02.2020



### 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, granitstentrappes 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 er kvadratmeterne optimeret, så du får et leverum med funktionelt køkken, et soveværelse og et rummeligt badeværelse med lyse fliser fra Evers. Boligen har hele to vestvendte altaner – én med adgang fra køkken-alrummet og én med adgang fra soveværelset.

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.

Vi holder åbent hus hver søndag kl. 13.00-15.00 i vores showroom på Pasteursvej 7, dog med forbehold for ændringer. Se åbningstider her på [www.carlsbergbyen.dk](http://www.carlsbergbyen.dk), hvor vi opdaterer løbende.

### 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: Mette Lybecker

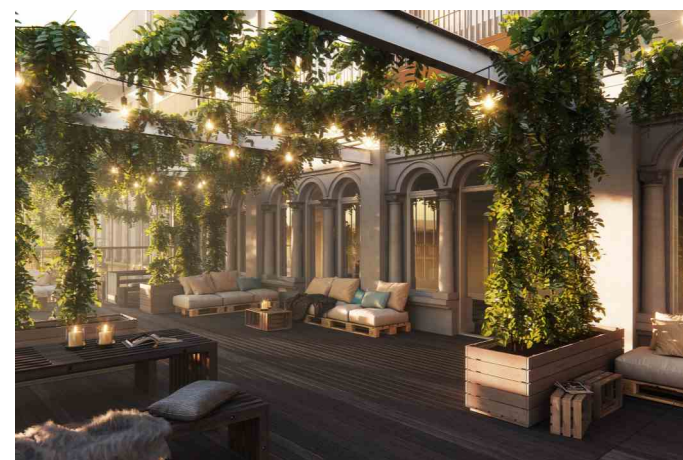
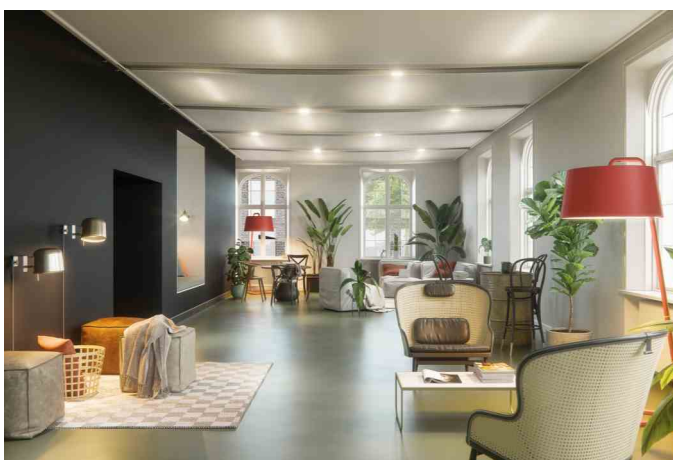
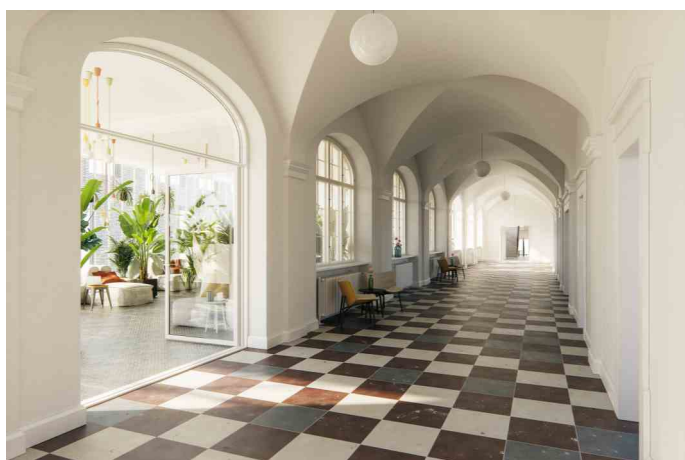
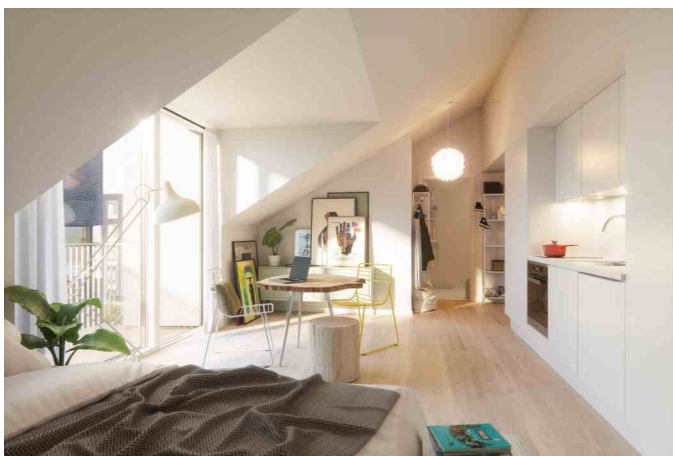
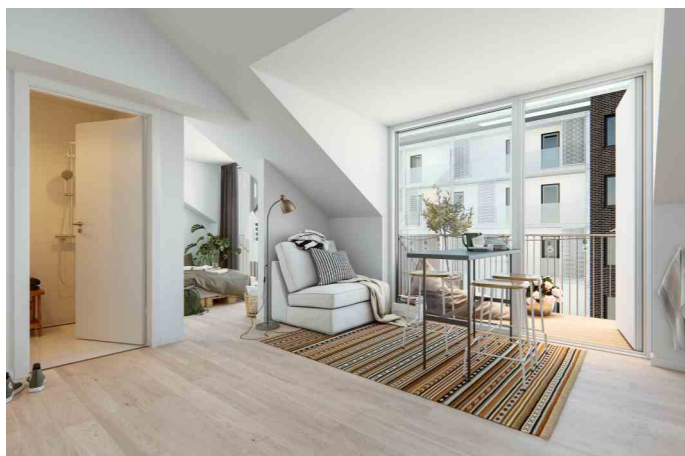




Adresse: Kapselgade 4, 2. 17., Administrationsbygningen, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 2.945.000

Ejerudgift/md.: 2.418

Sagsnr.: 113-018  
Dato: 05.02.2020





Adresse: Kapselgade 4, 2. 17., Administrationsbygningen, Carlsberg Byen, 1799 København V

Kontantpris: 2.945.000

Ejerudgift/md.: 2.418

Sagsnr.: 113-018

Dato: 05.02.2020





Adresse: Kapselgade 4, 2. 17., Administrationsbygningen, Carlsberg Byen, 1799 København V  
 Kontantpris: 2.945.000

Ejerudgift/md.: 2.418

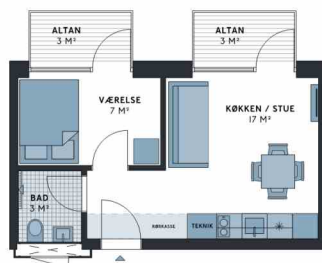
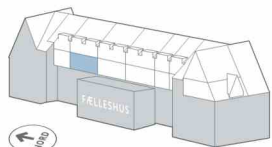
Sagsnr.: 113-018  
 Dato: 05.02.2020

## ADMINISTRATIONSBYGNINGEN

KAPSELGADE 4, 2. 17.  
 1799 KØBENHAVN V

EJL NR. 18

NETTOAREAL 33 M<sup>2</sup> (TINGLYST AREAL)  
 BRUTTOAREAL 46 M<sup>2</sup>  
 VÆRELSE 2



### SIGNATURFORKLARING

|  |                    |  |                      |
|--|--------------------|--|----------------------|
|  | OVN (INDBYGNING)   |  | VASK                 |
|  | KØLE- / FRYSEKAB   |  | SKAB                 |
|  | OVERSKAB           |  | VASKESØJLE           |
|  | OPVASKEMASKINE     |  | MULIGHED FOR TILVALG |
|  | KØGEPLADER/ KØMFUR |  | NEDHÆNGT LOFT        |

Revisionsdato: 05. februar 2019

5 METER:





# Carlsberg Byen Boligsalg P/S

Ny Carlsberg Vej 140, 1799 København V

Tlf. + 45 2255 1799

boligsalg@carlsbergbyen.dk

www.carlsbergbyen.dk



Adresse: Kapselgade 4, 2. 17., Administrationsbygningen, Carlsberg Byen, 1799 København V

Kontantpris: 2.945.000

Ejerudgift/md.: 2.418

Sagsnr.: 113-018

Dato: 05.02.2020

## Ejendomsdata:

### Ejendommen

Ejendomstype:

Må benyttes til:

Ifølge:

Kommune:

Matr.nr.:

BFE-nr.:

Ejerl.nr.:

Zonestatus:

Vand:

Vej:

Kloak:

Varmeinstallation:

Opført/ombygget år:

Ejerlejlighed  
Beboelse  
Sælgers oplysninger  
København

### Arealer

Tinglyst areal:

heraf boligareal:

heraf andre arealer.

BBR-boligareal:

33 m<sup>2</sup>

33 m<sup>2</sup>

0 m<sup>2</sup>

46 m<sup>2</sup>

### Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:

Tinglyst fordelingstal:

Adm. fordelingstal:

Sikkerhed til ejerforening:

I form af:

33/2.706

33/2.706

35.000 kr.

Vedtægter

### Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.

Offentlig ejendomsværdi:

Heraf grundværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat:

Grundskatteloftværdi:

0

1.100.000 kr.

## Tilbehør:

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

Køle/fryseskab, 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: 01.06.2020

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

Køber gøres særligt opmærksom på, at de i salgsoptillingen 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.

### 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 tørretumbler, Depotrum, Cykelkælder, Fælles tagterrasse.



Adresse: Kapselgade 4, 2. 17., Administrationsbygningen, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 2.945.000 Ejerudgift/md.: 2.418

Sagsnr.: 113-018  
Dato: 05.02.2020

**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.: 2.970

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

# Carlsberg Byen Boligsalg P/S

Ny Carlsberg Vej 140, 1799 København V

Tlf. + 45 2255 1799

boligsalg@carlsbergbyen.dk

www.carlsbergbyen.dk



Adresse: Kapselgade 4, 2. 17., Administrationsbygningen, Carlsberg Byen, 1799 København V

Kontantpris: 2.945.000

Ejerudgift/md.: 2.418

Sagsnr.: 113-018

Dato: 05.02.2020

## Ejerudgift 1. år:

Ejendomsskat  
Ejendomsværdiskat  
Ejerforening  
Rottebekæmpelse

Pr. år  
4.770  
11.000  
13.233  
8

## Kontantbehov ved køb

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| Kontantpris/udbetaling       | 2.945.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | 19.450    |
| I alt                        | 2.964.450 |

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

29.011

## 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/nettoydelser 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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.666 md./ 139.992 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.509 md./ 126.110 år v/24,00%

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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 05.02.2020

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: 1/8 - 1/2 **Forbehold:** Vedtægter lyses pantstiftende for kr. 35.000,-

**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/landingside>





Adresse: Kapselgade 4, 2. 17., Administrationsbygningen, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 2.945.000

Ejerudgift/md.: 2.418

Sagsnr.: 113-018  
Dato: 05.02.2020

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 på 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 på 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. 4.13. 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 P/S**

Ny Carlsberg Vej 140  
1799 København V

Telefon: 2255 1799  
E-mail: [boligsalg@carlsbergbyen.dk](mailto:boligsalg@carlsbergbyen.dk)  
Hjemmeside: [www.carlsbergbyen.dk](http://www.carlsbergbyen.dk)

---

---

**Mette Lybecker**  
Boligrådgiver

Mobil: +45 2063 0902  
E-mail: [mla@carlsbergbyen.dk](mailto:mla@carlsbergbyen.dk)

