



Kapselgade 4, 2. 9.,
Administrationsbygningen,
Carlsberg Byen
1799 København V

PRIS	2.295.000
UDBETALING	115.000
BRUTTO ESKL. EJERUDGIFT	9.829
NETTO ESKL. EJERUDGIFT	8.530
EJERUDGIFT (MD.)	1.943
BOLIGAREAL	39 m ²
VÆRELSE	1
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1902/2020
ELEVATOR	Ja
SAGSNUMMER	113-010
EJENDOMSTYPE	Ejerlejlighed
ENERGIMÆRKE	

ADMINISTRATIONSBYGNINGEN

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. 9., Administrationsbygningen, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 2.295.000 Ejerudgift/md.: 1.943

Sagsnr.: 113-010
Dato: 07.06.2021



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 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.

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, 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.

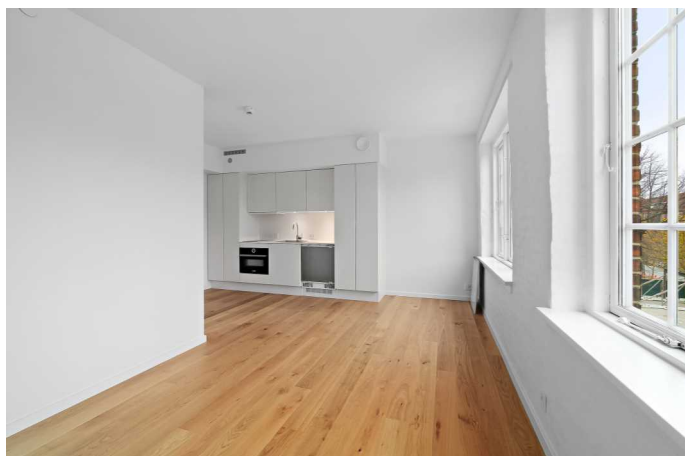
Ansvarlig ejendomsmægler: Bente Qvist



Adresse: Kapselgade 4, 2. 9., Administrationsbygningen, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 2.295.000

Ejerudgift/md.: 1.943

Sagsnr.: 113-010
Dato: 07.06.2021



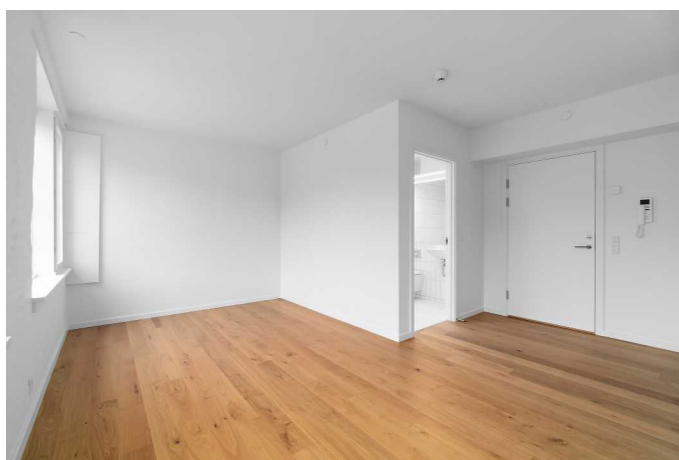
Spisestue



Køkken



Køkken



Soveværelse



Badeværelse



Køkken



Adresse: Kapselgade 4, 2. 9., Administrationsbygningen, Carlsberg Byen, 1799 København V

Kontantpris: 2.295.000

Ejerudgift/md.: 1.943

Sagsnr.: 113-010

Dato: 07.06.2021



Badeværelse



Adresse: Kapselgade 4, 2. 9., Administrationsbygningen, Carlsberg Byen, 1799 København V
 Kontantpris: 2.295.000

Ejerudgift/md.: 1.943

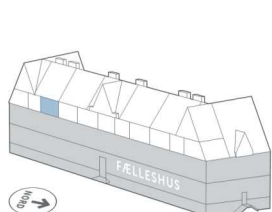
Sagsnr.: 113-010
 Dato: 07.06.2021

ADMINISTRATIONSBYGNINGEN

KAPSELGADE 4, 2. 9
 1799 KØBENHAVN V

EJL NR. 10

TINGLYST AREAL 27 M²
 BRUTTOAREAL 39 M²
 VÆRELSE 1



SIGNATURFORKLARING

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

Revisionsdato: 09. juni 2020

5 METER:





Adresse: Kapselgade 4, 2. 9., Administrationsbygningen, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 2.295.000

Ejerudgift/md.: 1.943

Sagsnr.: 113-010
Dato: 07.06.2021

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	Sælgers oplysninger
Kommune:	København
Matr.nr.:	
BFE-nr.:	
Ejerl.nr.:	10
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1902/2020

Vurdering og ejendomsværdiskat

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

Arealer

Tinglyst areal:	27 m ²
heraf boligareal:	27 m ²
heraf andre arealer:	0 m ²
BBR-boligareal:	39 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:	27/2.699
Tinglyst fordelingstal:	27/2.699
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til ejerforening:	35.000 kr.
I form af:	Vedtægter

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 tørretumblere, Depotrum, Cykelkælder, Fælles tagterrasse.

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: 01.09.2020



Adresse: Kapselgade 4, 2. 9., Administrationsbygningen, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 2.295.000 Ejerudgift/md.: 1.943

Sagsnr.: 113-010
Dato: 07.06.2021

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.: 2.430

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. 9., Administrationsbygningen, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 2.295.000

Ejerudgift/md.: 1.943

Sagsnr.: 113-010
Dato: 07.06.2021

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsskat	3.914	Kontantpris/udbetaling	2.295.000
Ejendomsværdiskat	7.636	Tinglysningsafgift af skødet	15.550
Ejerforening	11.745	I alt	2.310.550
Rottebekæmpelse	19	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	23.314		

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.829 md./ 117.950 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.530 md./ 102.366 år v/24,60%
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: 02.06.2021

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/landingsside>



Adresse: Kapselgade 4, 2. 9., Administrationsbygningen, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 2.295.000

Ejerudgift/md.: 1.943

Sagsnr.: 113-010
Dato: 07.06.2021

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:

Køber gøres opmærksom på, at der er vedtaget et nyt boligskattesystem, der oprindeligt skulle være trådt i kraft pr. 1. januar 2020. Regeringen har imidlertid meddelt, at ikrafttrædelsestidspunktet udskydes til 1. januar 2024. Det nye boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi fremover fastsættes ud fra nye principper. Konsekvenserne for ejendomsskattebyrden kendes endnu ikke. De værdier, der ligger til grund for de oplyste skattebetalinger i salgsopstillingens angivelse af ejerudgifter er derfor anslåede. Afvigelser mellem salgsopstillingens oplysninger og Vurderingsstyrelsens endelige værdier er sælger uvedkommende.

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
