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



ADMINISTRATIONSBYGNINGEN

Kapselgade 4, 3. 30., Administrationsbygningen, Carlsberg Byen

1799 København V

PRIS	3.045.000
UDBETALING	155.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	11.989
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	10.768
EJERUDGIFT (MD.)	2.335
BOLIGAREAL	44 m²
VÆRELSER	2
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1902/2020
ALTAN	Ja, 6 m²
ELEVATOR	Ja
SAGSNUMMER	113-031
EJENDOMSTYPE	Ejerlejlighed
ENERGIMÆRKE	A

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

Salgsopstilling

Adresse: Kapselgade 4, 3. 30., Administrationsbygningen, Carlsberg Byen, 1799 København V
Sagsnr.: 113-031
Kontantpris: 3.045.000
Ejerudgift/md.: 2.335
Dato: 25.01.2021



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, granitstentrapper 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, køkken er fra HTH med hårde hvidevarer fra Bosch og armaturer fra Børma.

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: Mette Lybecker

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

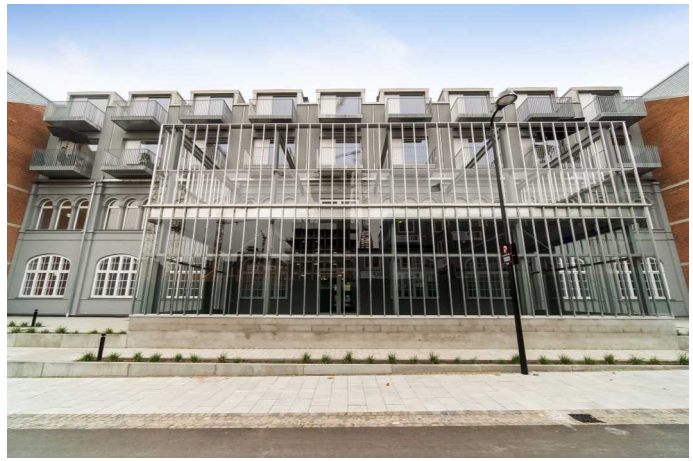
Carlsberg Byen Boligsalg
Ny Carlsberg Vej 140, 1799 København V
Tlf. + 45 2255 1799
boligsalg@carlsbergbyen.dk
www.carlsbergbyen.dk

Adresse: Kapselgade 4, 3. 30., Administrationsbygningen, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 3.045.000 Ejerudgift/md.: 2.335

Sagsnr.: 113-031
Dato: 25.01.2021



Badeværelse



Facade



Altan



Stue



Værelse



Stue

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1 a

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

Adresse: Kapselgade 4, 3. 30., Administrationsbygningen, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 3.045.000 Ejerudgift/md.: 2.335

Sagsnr.: 113-031
Dato: 25.01.2021



Stue



Stue

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1 b

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

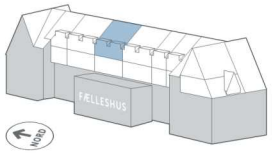
Adresse: Kapselgade 4, 3. 30., Administrationsbygningen, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 3.045.000 Ejerudgift/md.: 2.335
Sagsnr.: 113-031
Dato: 25.01.2021

ADMINISTRATIONSBYGNINGEN

KAPSELGADE 4, 3. 30
1799 KØBENHAVN V

EJL NR. 31

TINGLYST AREAL 31 M²
BRUTTOAREAL 44 M²
VÆRELSER 2





NORD
1:100

SIGNATURFORKLARING

- OVN (INDBYGNING)
- KØLE- /FRYSESKAB
- OVERSKABE
- OPVASKEMASKINE
- KOGEPLADER/ KOMFUR
- VASK
- SKAB
- VASKESØJLE
- MULIGHED FOR TILVALG
- NEDHÆNGT LOFT

Revisionsdato: 09. juni 2020

5 METER:

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1 c

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

Adresse: Kapselgade 4, 3. 30., Administrationsbygningen, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 3.045.000
Ejerudgift/md.: 2.335
Sagsnr.: 113-031
Dato: 25.01.2021

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	Sælgers oplysninger
Kommune:	København
Matr.nr.:	
BFE-nr.:	
Ejerl.nr.:	31
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:	1.050.000 kr.
Grundskatteloftværdi:	

Arealer

Tinglyst areal:	31 m²
heraf boligareal:	31 m²
heraf andre arealer.	0 m²
BBR-boligareal:	44 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:	31/2.699
Tinglyst fordelingstal:	31/2.699
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til ejerforening:	35.000 kr.
I form af:	Vedtægter

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

Bemærk oplysninger i salgsopstillingen er forventet/anslået, da der er tale om projektsalg
Køber gøres særligt opmærksom på, at de i salgsopstillingen 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 kælderen med 3 vaskemaskiner og 3 tørretumblere, Depotrum, Cykelkælder, Fælles tagterrasse.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

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

Adresse: Kapselgade 4, 3. 30., Administrationsbygningen, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 3.045.000 Ejerudgift/md.: 2.335

Sagsnr.: 113-031
Dato: 25.01.2021

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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 2.790
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

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

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

Adresse: Kapselgade 4, 3. 30., Administrationsbygningen, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 3.045.000 Ejerudgift/md.: 2.335

Sagsnr.: 113-031
Dato: 25.01.2021

Ejerudgift 1. år:	Pr. år
Ejendomsskat	4.494
Ejendomsværdiskat	9.660
Ejerforening	13.845
Rottebekæmpelse	24
Ejerudgift i alt 1 år	28.023

Kontantbehov ved køb	
Kontantpris/udbetaling	3.045.000
Tinglysningsafgift af skødet	20.050
I alt	3.065.050

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 155.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.989 md./ 143.864 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.768 md./ 129.212 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: 25.01.2021
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: 1/2 - 1/8 **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

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

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

Adresse: Kapselgade 4, 3. 30., Administrationsbygningen, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 3.045.000 Ejerudgift/md.: 2.335
Sagsnr.: 113-031
Dato: 25.01.2021

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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

Carlsberg Byen Boligsalg

Ny Carlsberg Vej 140
1799 København V

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



Mette Lybecker
Boligrådgiver

Mobil: +45 2063 0902
E-mail: mla@carlsbergbyen.dk