



Kapselgade 4, 3. 31.,
Administrationsbygningen,
Carlsberg Byen
1799 København V

PRIS	2.895.000
UDBETALING	145.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	12.358
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	10.726
EJERUDGIFT (MD.)	2.121
BOLIGAREAL	46 m ²
VÆRELSE	2
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1902/2020
ALTAN	Ja, 6 m ²
ELEVATOR	Ja
SAGSNUMMER	113-032
EJENDOMSTYPE	Ejerlejlighed
ENERGIMÆRKE	

ADMINISTRATIONSBYGNINGEN



Salgsopstilling

Adresse: Kapselgade 4, 3. 31., Administrationsbygningen, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 2.895.000 Ejerudgift/md.: 2.121

Sagsnr.: 113-032
Dato: 23.04.2019



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 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.

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.

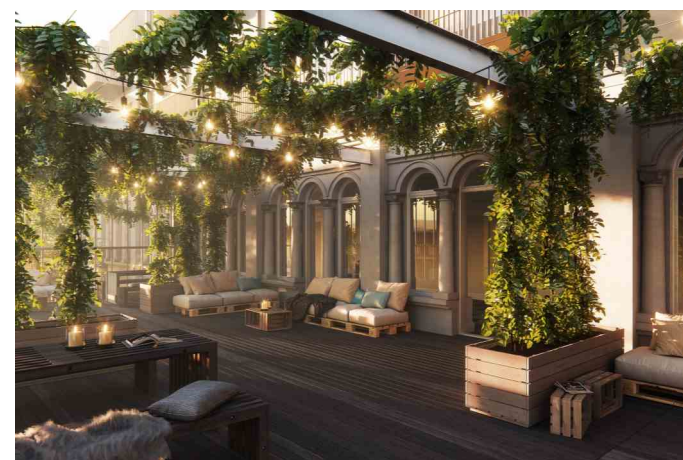
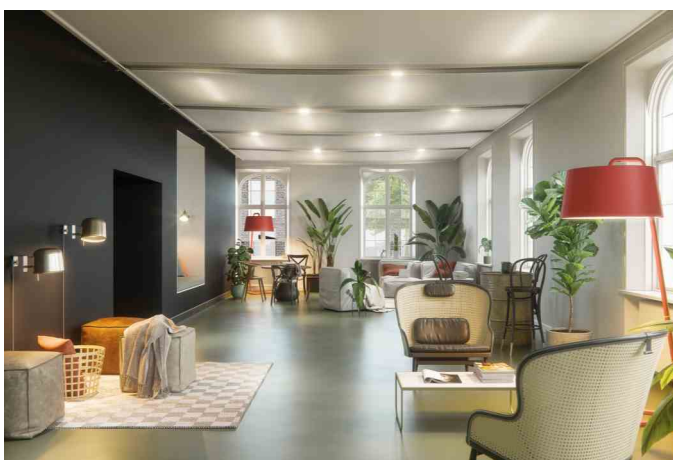
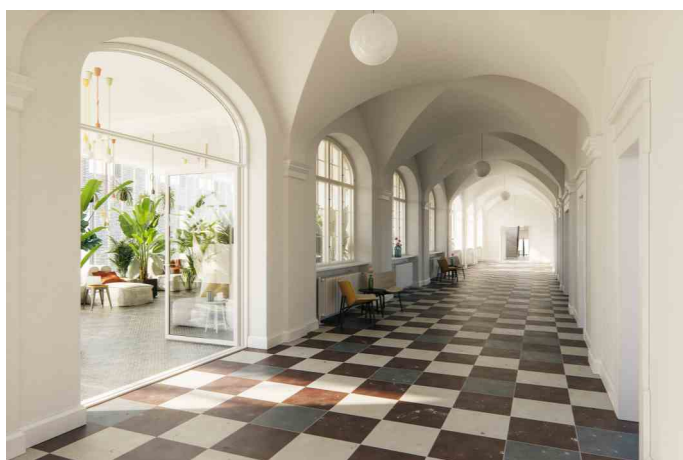
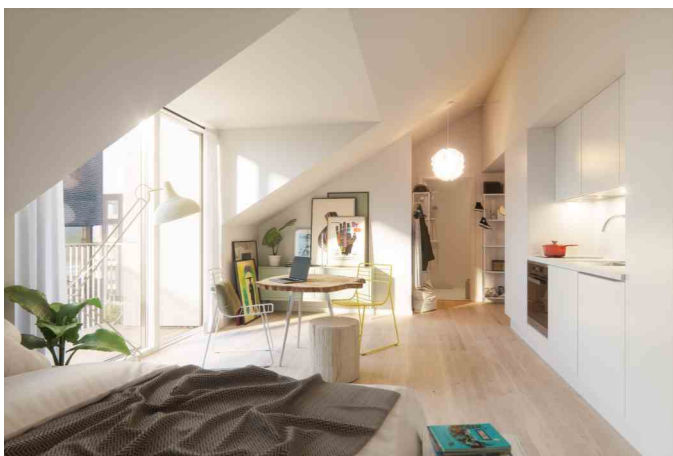
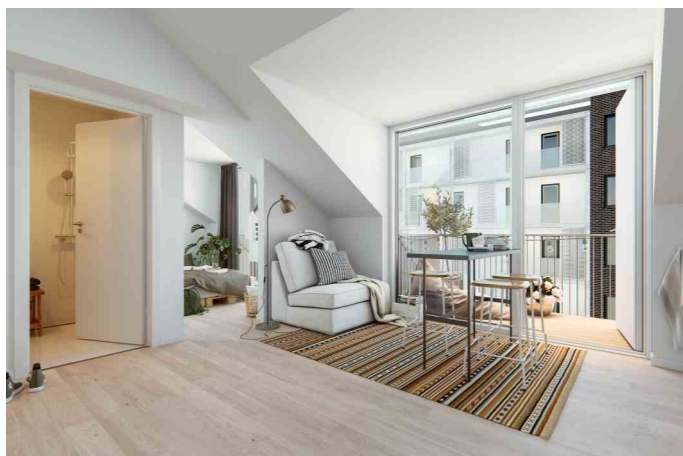
Ansvarlig ejendomsmægler: Per Sander



Adresse: Kapselgade 4, 3. 31., Administrationsbygningen, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 2.895.000

Ejerudgift/md.: 2.121

Sagsnr.: 113-032
Dato: 23.04.2019





Adresse: Kapselgade 4, 3. 31., Administrationsbygningen, Carlsberg Byen, 1799 København V

Kontantpris: 2.895.000

Ejerudgift/md.: 2.121

Sagsnr.: 113-032

Dato: 23.04.2019





Adresse: Kapselgade 4, 3. 31., Administrationsbygningen, Carlsberg Byen, 1799 København V
 Kontantpris: 2.895.000

Ejerudgift/md.: 2.121

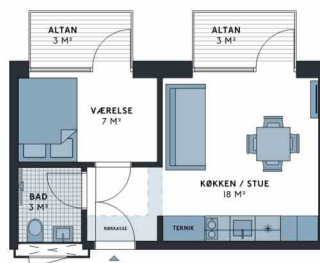
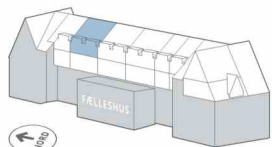
Sagsnr.: 113-032
 Dato: 23.04.2019

ADMINISTRATIONSBYGNINGEN

KAPSELGADE 4, 3. 31.
 1799 KØBENHAVN V

EJL NR. 32

NETTOAREAL 33 M² (TINGLYST AREAL)
 BRUTTOAREAL 46 M²
 VÆRELSE 2



SIGNATURFORKLARING

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

Revisionsdato: 05. februar 2019

5 METER:





Adresse: Kapselgade 4, 3. 31., Administrationsbygningen, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 2.895.000

Ejerudgift/md.: 2.121

Sagsnr.: 113-032
Dato: 23.04.2019

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: Sælgers oplysninger
Kommune: København
Matr.nr.:
BFE-nr.:
Ejerl.nr.: 32
Zonestatus: Byzone
Vand: Offentlig
Vej: Fælles/privat
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1902/2020

Arealer

Tinglyst areal: 33 m²
heraf boligareal: 33 m²
heraf andre arealer: 0 m²
BBR-boligareal: 46 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter: 33/2.706
Tinglyst fordelingstal: 33/2.706
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til ejerforening: 35.000 kr.
I form af: Vedtægter
Forhøjelse af sikkerhed:
I form af:

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 0
Offentlig ejendomsværdi:
Heraf grundværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 820.000 kr.
Grundskatteloftværdi:

Tilbehør:

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

Mærke og type henvises der til købsaftalens bilag.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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.



Adresse: Kapselgade 4, 3. 31., Administrationsbygningen, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 2.895.000

Ejerudgift/md.: 2.121

Sagsnr.: 113-032
Dato: 23.04.2019

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.

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.

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 2.970 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Der foreligger energimærkning af 04.07.2018 med energiklassifikation: A2010.



Adresse: Kapselgade 4, 3. 31., Administrationsbygningen, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 2.895.000

Ejerudgift/md.: 2.121

Sagsnr.: 113-032
Dato: 23.04.2019

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsskat
Ejendomsværdiskat
Ejerforening
Rottebekæmpelse

Pr. år
4.770
8.200
12.474
8

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet

2.895.000

19.060

I alt

2.914.060

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

Ejerudgift i alt 1 år

25.452

Ejerpantebrev og afgiftspantebrev:

Gæld udenfor købesummen:

Ingen.

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 145.000 Brutto ekskl. ejerudgift 12.358 md./ 148.292 år Netto ekskl. ejerudgift 10.726 md./ 128.708 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. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Standardfinansiering

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: 23.04.2019

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, 3. 31., Administrationsbygningen, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 2.895.000

Ejerudgift/md.: 2.121

Sagsnr.: 113-032
Dato: 23.04.2019

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredittype	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforening 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. 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
Tlf. + 45 2255 1799
boligsalg@carlsbergbyen.dk
www.carlsbergbyen.dk



Carlsberg Byen Boligsalg P/S

Ny Carlsberg Vej 140
1799 København V

Telefon: 2255 1799
E-mail: boligsalg@carlsbergbyen.dk
Hjemmeside: www.carlsbergbyen.dk

Per Sander

Udviklingschef - Bolig

Mobil: +45 2826 4840
E-mail: ps@carlsbergbyen.dk

