



**BRYGMESTER HUS**

**Gamle Carlsberg Vej 9, 1.  
tv., Brygmester Hus,  
Carlsberg Byen**  
1799 København V

PRIS	5.595.000
UDBETALING	280.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	23.566
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	20.452
EJERUDGIFT (MD.)	4.729
BOLIGAREAL	98 m <sup>2</sup>
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	2021
ALTAN	Ja, 4 m <sup>2</sup>
ELEVATOR	Ja
SAGSNUMMER	051-013
EJENDOMSTYPER	Ejerlejlighed
ENERGIMÆRKE	

# Salgsopstilling

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



Adresse: Gamle Carlsberg Vej 9, 1. tv., Brygmester Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 5.595.000

Ejerudgift/md.: 4.729

Sagsnr.: 051-013  
Dato: 15.04.2021



## Beskrivelse:

I Brygmester Hus bor I i den vestlige del af Carlsberg Byen, omgivet af historiske og bevaringsværdige bygninger: Bryggeriets smukke, gamle laboratorium, den ikoniske "Rød Lagerbygning" og Gamle Carlsberg, hvor J.C. Jacobsens startede det store bryggerieventyr. Området er lyst og åbent, og det tager kun et minut eller to at gå til bykvarterets to største grønne områder, J.C. Jacobsens Have og Carl Jacobsens Have. På Gamle Carlsberg Vej breder et af Valbys gamle og charmerende villakvarterer sig ud.

I den 98 m<sup>2</sup> store bolig får I plads til hele familien: Boligen har et stort køkken-alrum med adgang til alle tre værelser. Det er også her fra det store leverum, at I kan åbne døren til jeres franske altan, hvor der er udsigt til historiske Gamle Carlsberg Vej. Der er god skabsplads i alle værelserne, og fra jeres master bedroom er der direkte adgang til det ene af boligens to badeværelser samt udgang til den østvendte altan ind mod den hyggelige gård.

Lejligheden er indrettet med stilrent design i god kvalitet. Et nordisk look, der matcher de lyse rum perfekt. Gulvene er lamelplank i eg fra Boen, og der er gulvvarme i alle rum. Det minimalistiske køkken er fra HTH, hårde hvidevarer er fra Miele og armaturer er fra Grohe. I boligens to badeværelser er der slidstærke, grå fliser fra Evers på gulv samt vægge i brusenichen.

Som beboer i Brygmester Hus får I adgang til den fælles tagterrasse, hvor I har mulighed for at møde jeres naboer og nyde de sene sommeraftener og den flotte udsigt.

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: Bente Qvist



Adresse: Gamle Carlsberg Vej 9, 1. tv., Brygmester Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 5.595.000

Ejerudgift/md.: 4.729

Sagsnr.: 051-013  
Dato: 15.04.2021



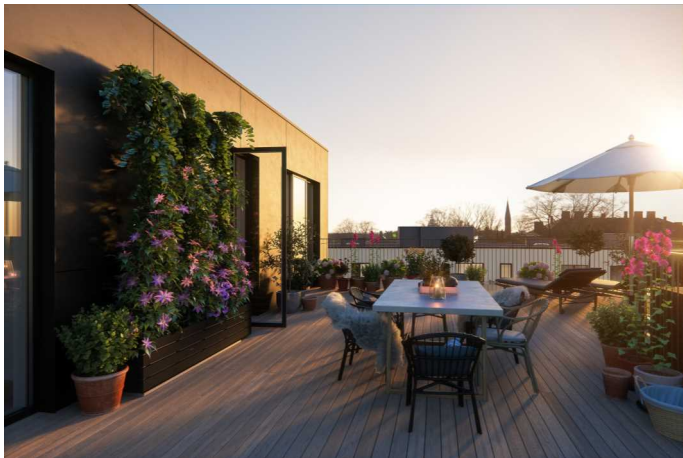


---

Adresse: Gamle Carlsberg Vej 9, 1. tv., Brygmester Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 5.595.000

Ejerudgift/md.: 4.729

Sagsnr.: 051-013  
Dato: 15.04.2021





Adresse: Gamle Carlsberg Vej 9, 1. tv., Brygmester Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
 Kontantpris: 5.595.000

Ejerudgift/md.: 4.729

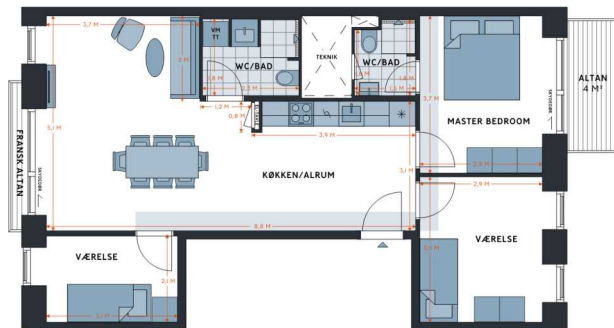
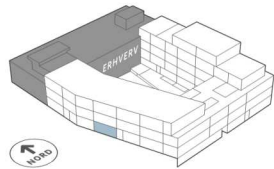
Sagsnr.: 051-013  
 Dato: 15.04.2021

## BRYGMESTER HUS

GAMLE CARLSBERG VEJ 9, I.TV.  
 1799 KØBENHAVN V

EJL NR. 13

TINGLYST AREAL 86 M<sup>2</sup>  
 BRUTTOAREAL 98 M<sup>2</sup>  
 VÆRELSE 4



### SIGNATURFORKLARING

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

Revisionsdato: 12. november 2020





Adresse: Gamle Carlsberg Vej 9, 1. tv., Brygmester Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 5.595.000

Ejerudgift/md.: 4.729

Sagsnr.: 051-013  
Dato: 15.04.2021

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	Sælgers oplysninger
Kommune:	København
Matr.nr.:	
BFE-nr.:	
Ejerl.nr.:	13
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2021

##### **Arealer**

Tinglyst areal:	86 m <sup>2</sup>
heraf boligareal:	86 m <sup>2</sup>
heraf andre arealer:	0 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	98 m <sup>2</sup>

##### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles efter:	85/7.105
Tinglyst fordelingstal:	85/7.105
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til ejerforening:	35.000 kr.
I form af:	Vedtægter

##### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.	0
Offentlig ejendomsværdi:	
Heraf grundværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.070.000 kr.
Grundskatteloftværdi:	

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Køle/fryseskab, Ovn, Opvaskemaskine, Keramisk kogeplade, Emhætte, Vaskemaskine og Tørretumbler (enkelte lejligheder har kombineret vaskemaskine-tørretumbler).

Mærke og type henvises der til købsaftalens bilag.

#### Aflevering og indflytning:

Forventet færdiggørelse og aflevering af byggeriet:

Forventet tidspunkt for mulig indflytning: 01.12.2021

#### **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. 2155i, Valby, København:**

27.02.1878: Dok. om bebyggelse og benyttelse mv.  
23.01.1995: Dok. om fjernvarme 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.  
01.02.2016: Dekl. om buffertanke mv.  
03.01.2017: Pantsætningsforbud

##### **Lokalplaner:**

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### Brugsret og fællesfaciliteter

Depotrum, Cykelkælder, Fælles tagterrace på 3. sal.



Adresse: Gamle Carlsberg Vej 9, 1. tv., Brygmester Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 5.595.000

Ejerudgift/md.: 4.729

Sagsnr.: 051-013  
Dato: 15.04.2021

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector  
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.: 7.650

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: Gamle Carlsberg Vej 9, 1. tv., Brygmester Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 5.595.000

Ejerudgift/md.: 4.729

Sagsnr.: 051-013  
Dato: 15.04.2021

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsskat	12.164	Kontantpris/udbetaling	5.595.000
Ejendomsværdiskat	19.044	Tinglysningsafgift af skødet	35.350
Ejerforening	25.495	I alt	5.630.350
Rottebekæmpelse	46		
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	56.749		

#### 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/nettoyldelse 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: 280.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.566 md./ 282.789 år Netto **ekskl.** ejerudgift 20.452 md./ 245.429 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: 15.04.2021

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/landingsseite>





Adresse: Gamle Carlsberg Vej 9, 1. tv., Brygmester Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 5.595.000

Ejerudgift/md.: 4.729

Sagsnr.: 051-013  
Dato: 15.04.2021

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. 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**

Ny Carlsberg Vej 140  
1799 København V

Telefon: 22551799  
E-mail: [boligsalg@carlsbergbyen.dk](mailto:boligsalg@carlsbergbyen.dk)  
Hjemmeside: [www.carlsbergbyen.dk](http://www.carlsbergbyen.dk)

---

---

**Bente Qvist**  
Ejendomsmægler

Mobil: 41781717  
E-mail: [bq@carlsbergbyen.dk](mailto:bq@carlsbergbyen.dk)

---