



CAROLINE HUS

**Bryggernes Plads 20, 5. 2.,  
Caroline Hus, Carlsberg Byen**  
1799 København V

|                          |                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| PRIS                     | 3.595.000                                                                             |
| UDBETALING               | 180.000                                                                               |
| BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT | 14.158                                                                                |
| NETTO EKSKL. EJERUDGIFT  | 12.716                                                                                |
| EJERUDGIFT (MD.)         | 2.309                                                                                 |
| BOLIGAREAL               | 55 m <sup>2</sup>                                                                     |
| VÆRELSE                  | 2                                                                                     |
| ANTAL PLAN               | 1                                                                                     |
| BYGGEÅR                  | 2021                                                                                  |
| ALTAN                    | Ja, 3 m <sup>2</sup>                                                                  |
| ELEVATOR                 | Ja                                                                                    |
| SAGSNUMMER               | 022-026                                                                               |
| EJENDOMSTYPE             | Ejerlejlighed                                                                         |
| ENERGIMÆRKE              |  |

# Salgsopstilling

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



Adresse: Bryggernes Plads 20, 5. 2., Caroline Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V Sagsnr.: 022-026  
Kontantpris: 3.595.000 Ejerudgift/md.: 2.309

Dato: 27.01.2021



## Beskrivelse:

Caroline Hus har en helt unik placering i Carlsberg Byen: På den ene side er Ottilia Jacobsens Plads, hvor der i sin tid sprang den kilde, som fik J.C. Jacobsen til at placere bryggeriet på Valby Bakke, og som nu bliver et roligt og rekreativt byrum. På den anden side ligger Bryggernes Plads, hvor der med hotel, caféer, restauranter og butikker bliver masser af liv.

Denne bolig er optimalt indrettet, så kvadratmeterne er praktisk fordelt mellem et soveværelse med skabe og et velindrettet køkken-alrum med direkte adgang til den sydvendte altan mod J.C. Jacobsens Gade.

Lejligheden er indrettet med stilrent design i god kvalitet. Et nordisk look, der matcher de lyse rum perfekt. Gulvene er lamelplank i eg 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 rummelige badeværelse er der slidstærke, grå fliser fra Evers på gulv samt vægge i brusenichen.

Caroline Hus er opkaldt efter Caroline Frederikke Schelbeck (1787-1844), som i 1810 giftede sig med Christen Jacobsen, der senere blev brygger i København. Året efter fik de sønnen J.C. Jacobsen, der grundlagde Carlsberg-bryggeriet i 1847. Også arkitekturen i Caroline Hus afspejler historien fra den gamle bryggerigrund: Materialevalget og de rødlige nuancer i murværket er referencer til de omkringliggende historiske og ikoniske bygninger som fx Lagerkælder 3 og Ny Carlsberg Bryghus.

**DENNE BOLIG SÆLGES SOM PROJEKTKØB UNDER OPFØRELSE.**

Vi holder åbent hus hver søndag kl. 13.00-15.00 i vores showroom på Pasteursvej 7, dog med forbehold for ændringer i forhold til helligdage eller andet - se åbningstider her [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.

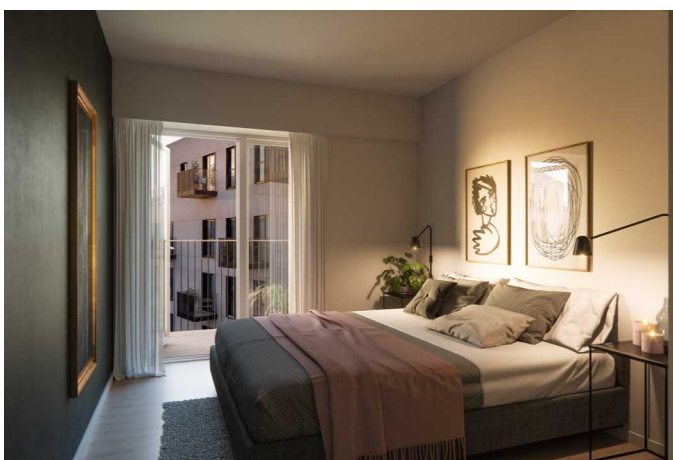
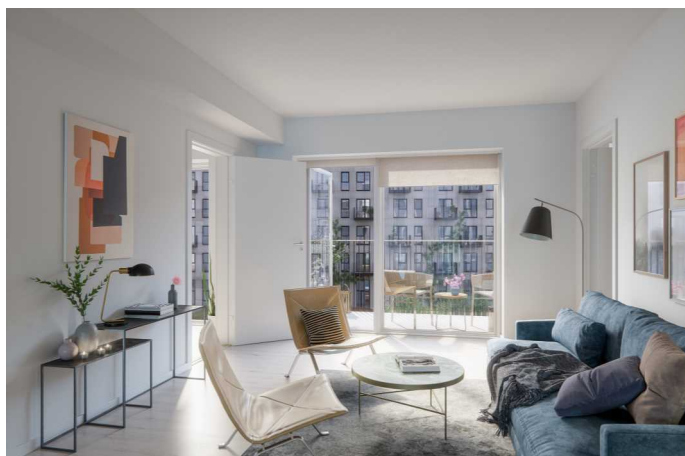
Ansvarlig ejendomsmægler: Bente Qvist





Adresse: Bryggernes Plads 20, 5. 2., Caroline Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V Sagsnr.: 022-026  
Kontantpris: 3.595.000 Ejerudgift/md.: 2.309

Dato: 27.01.2021





Adresse: Bryggernes Plads 20, 5. 2., Caroline Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V Sagsnr.: 022-026  
Kontantpris: 3.595.000 Ejerudgift/md.: 2.309

Dato: 27.01.2021





Adresse: Bryggernes Plads 20, 5. 2., Caroline Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V Sagsnr.: 022-026  
 Kontantpris: 3.595.000 Ejerudgift/md.: 2.309

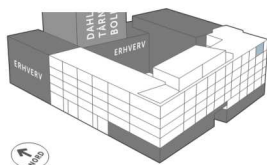
Dato: 27.01.2021

## CAROLINE HUS

BRYGGERNES PLADS 20, 5. DØR 2  
 1799 KBH V

EJL NR. 26

TINGLYST AREAL 46 M<sup>2</sup>  
 BRUTTOAREAL 55 M<sup>2</sup>  
 VÆRELSE 2



### SIGNATURFORKLARING

|  |                   |  |               |
|--|-------------------|--|---------------|
|  | OVN (INBYGNING)   |  | VASK          |
|  | KØLE-/FRYSEKAB    |  | SKAB          |
|  | OVERSKABE         |  | VASKESØJLE    |
|  | OPVASKEMASKINE    |  | NEDHÆNGT LOFT |
|  | KØGEPLADER/KOMFUR |  |               |

Revisionsdato: 01. september 2020

5 METER:



1:100







Adresse: Bryggernes Plads 20, 5. 2., Caroline Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V Sagsnr.: 022-026  
Kontantpris: 3.595.000 Ejerudgift/md.: 2.309

Dato: 27.01.2021

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                                              |
|---------------------|----------------------------------------------|
| Ejendomsstype:      | Ejerlejlighed                                |
| Må benyttes til:    | Beboelse                                     |
| Ifølge:             | Sælgers oplysninger                          |
| Kommune:            | København                                    |
| Matr.nr.:           | 20 a Valby, København                        |
| BFE-nr.:            |                                              |
| Ejerl.nr.:          | 26                                           |
| Zonestatus:         | Byzone                                       |
| Vand:               | Offentlig                                    |
| Vej:                | Fælles/privat                                |
| Kloak:              | Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme                                   |
| Opført/ombygget år: | 2021                                         |

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

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 0             |
| Offentlig ejendomsværdi:     |               |
| Heraf grundværdi:            |               |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.330.000 kr. |
| Grundskatteloftværdi:        |               |

##### **Arealer**

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Tinglyst areal:      | 46 m <sup>2</sup> |
| heraf boligareal:    | 46 m <sup>2</sup> |
| heraf andre arealer. | 0 m <sup>2</sup>  |
| BBR-boligareal:      | 55 m <sup>2</sup> |

##### **Ejerforeningsforhold**

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| Fællesudg. fordeles efter:        | 45/23.520  |
| Tinglyst fordelingstal:           | 45/23.520  |
| Adm. fordelingstal:               |            |
| Nyoprettelse af sikkerhed til EF: | 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:

Der henvises til side 5

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### Brugsret og fællesfaciliteter

Depotrum, Cykelkælder.

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Ovn, Induktionskogeplade, Emhætte, Vaskemaskine, Tørretumbler.

Mærke og type henvises der til købsaftalens bilag.

#### Aflevering og indflytning:

Forventet færdiggørelse og aflevering af byggeriet:

Forventet tidspunkt for mulig indflytning: 01.02.2022



Adresse: Bryggernes Plads 20, 5. 2., Caroline Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V Sagsnr.: 022-026  
Kontantpris: 3.595.000 Ejerudgift/md.: 2.309

Dato: 27.01.2021

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Topdanmark  
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.: 4.050

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: Bryggernes Plads 20, 5. 2., Caroline Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V Sagsnr.: 022-026  
Kontantpris: 3.595.000 Ejerudgift/md.: 2.309

Dato: 27.01.2021

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsskat  
Ejendomsværdiskat  
Ejerforening  
Rottebekæmpelse

Pr. år  
6.753  
12.236  
8.685  
29

Kontantbehov ved køb

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| Kontantpris/udbetaling       | 3.595.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | 23.350    |
| I alt                        | 3.618.350 |

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

27.703

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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.158 md./ 169.896 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.716 md./ 152.593 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: 26.01.2021

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

**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: Bryggernes Plads 20, 5. 2., Caroline Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V Sagsnr.: 022-026  
Kontantpris: 3.595.000 Ejerudgift/md.: 2.309

Dato: 27.01.2021

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

Ingen.

**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**

**Følgende servitutter er lyst på ejendommen:**

**Servitutter, matr. nr. 20a, Valby, København:**

10.11.1947: Dok. om luftfartshindringer mv.  
23.01.1995: Dok om fjernvarme mv.  
11.02.2002: Dok om bebyggelse, benyttelse mv.  
25.10.2004: Dok om matr.nr. 20a, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158 Valby og matr.nr. 1218 og 1653 Udenbys Vester, har fælles parkerings- og opholdsarealer, uden hegn i skel, samt afløbsanlæg mv.  
06.02.2007: Tillæg til byrde lyst 03.10.1888 - Ikke længere gældende.  
11.11.2014: Deklaration om anvendelsesforhold.  
19.08.2015: Vedtægter for Grundejerforeningen Carlsberg Byen.  
08.01.2016: Deklaration om tilslutnings- samt aftagepligt til fjernkøling.  
03.01.2017: Dok om salgs- og pantsætningsforbud.  
03.01.2017: Dok om salgs- og pantsætningsforbud.  
25.10.2019: Deklaration om vejudlæg  
02.10.2019: Deklaration, afløb: ledninger og teknisk anlæg  
02.10.2019: Deklaration adgangsforhold  
02.10.2019: Deklaration adgangsforhold  
07.11.2019: Deklaration om teknikrum - afløbsinstallationer samt transformestation  
07.11.2019: Deklaration vedr. brandvej og redningsareal  
07.11.2019: Deklaration om indsugningsrum  
07.11.2019: Deklaration om teknikrum med ventilationsafkast  
12.11.2019: Deklaration om parkeringsanlæg  
06.01.2020: Deklaration om transformestation i rum til rådighed og kabler

**Lokalplaner:**

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

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

**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.

**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. 3.13. 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.

**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.

---

**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)

---