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




# Paulas Passage 3, 11. 1., Dahlerups Tårn, Carlsberg Byen

1799 København V

| | |
|---|---|
| PRIS | 5.145.000 |
| UDBETALING | 260.000 |
| BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT | 20.313 |
| NETTO EKSKL. EJERUDGIFT | 18.302 |
| EJERUDGIFT (MD.) | 3.989 |
| BOLIGAREAL | 95 m² |
| VÆRELSER | 3 |
| ANTAL PLAN | 1 |
| BYGGEÅR | 2021 |
| ALTAN | Ja, 3 m² |
| ELEVATOR | Ja |
| SAGSNUMMER | 022-132 |
| 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: Paulas Passage 3, 11. 1., Dahlerups Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København VSagsnr.: 022-132
Kontantpris: 5.145.000 Ejerudgift/md.: 3.989 Dato: 26.11.2020



## Beskrivelse:

Indgangen til Dahlerups Tårn er fra Ottilia Jacobsens Plads, som er lige dér, hvor det hele startede: Her sprang i sin tid den kilde, som fik J.C. Jacobsen til at placere bryggeriet på Valby Bakke, og fra denne bolig på 11. sal har du frit udsyn over det historiske bykvarter.

Boligen er optimalt udnyttet, så du både får to rummelige værelser, et moderne badeværelse og et stort kombineret køkken og stue med udsigt til Bryggernes Plads og historiske Lagerkælder 3 mod øst og bryggerens gamle have mod syd. I boligens master bedroom er der god skabsplads. Boligen har en sydvendt altan med god mulighed for at nyde udsigten til den hyggelige fællesgård og unikke udsigt over den historiske bryggerigrund.

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 rummelige badeværelse er der slidstærke, grå fliser fra Evers på gulv samt vægge i brusenichen.

Dahlerups Tårn er opkaldt efter arkitekt Vilhelm Dahlerup, der om nogen har været med til at sætte sit præg på arkitekturen i København. Han står bl.a. bag Det Kongelige Teater, Glyptoteket, Hotel d'Angleterre og selvfølgelig også en række smukke og historiske bygninger i Carlsberg Byen som fx Elefantporten og Ny Carlsberg Bryghus.

## 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


**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: Paulas Passage 3, 11. 1., Dahlerups Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København VSagsnr.: 022-132
Kontantpris: 5.145.000 Ejerudgift/md.: 3.989 Dato: 26.11.2020







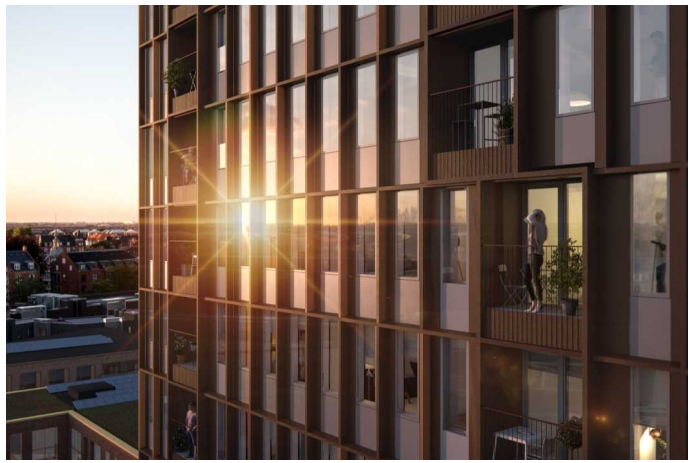


**COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1 a**

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

Adresse: Paulas Passage 3, 11. 1., Dahlerups Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København VSagsnr.: 022-132
Kontantpris: 5.145.000 Ejerudgift/md.: 3.989 Dato: 26.11.2020



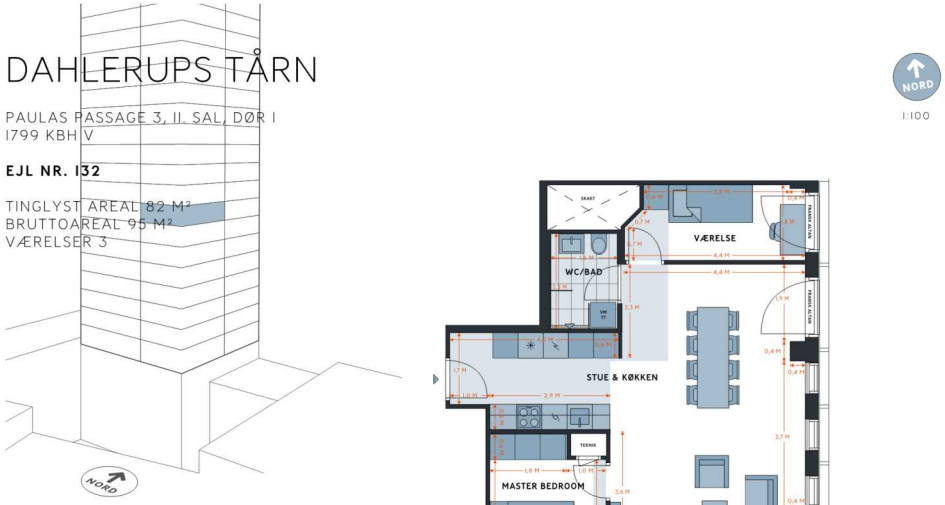





**COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1 b**

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

Adresse: Paulas Passage 3, 11. 1., Dahlerups Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København VSagsnr.: 022-132
Kontantpris: 5.145.000 Ejerudgift/md.: 3.989 Dato: 26.11.2020







*Revisionsdato: 01. september 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: Paulas Passage 3, 11. 1., Dahlerups Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København VSagsnr.: 022-132
Kontantpris: 5.145.000 Ejerudgift/md.: 3.989 Dato: 26.11.2020

## Ejendomsdata:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Ejerlejlighed |
| Må benyttes til: | Beboelse |
| Ifølge: | Sælgers oplysninger |
| Kommune: | København |
| Matr.nr.: | 20 a Valby, København |
| BFE-nr.: | |
| Ejerl.nr.: | 132 |
| 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: | 1.910.000 kr. |
| Grundskatteloftværdi: | |

**Arealer**

| | |
|---|---|
| Tinglyst areal: | 82 m² |
| heraf boligareal: | 82 m² |
| heraf andre arealer. | 0 m² |
| BBR-boligareal: | 95 m² |

**Ejerforeningsforhold**

| | |
|---|---|
| Fællesudg. fordeles efter: | 80/23.520 |
| Tinglyst fordelingstal: | 80/23.520 |
| Adm. fordelingstal: | |
| Nyoprettelse af sikkerhed til EF: | 35.000 kr. |
| I form af: | Vedtægter |

## 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

**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:

Der henvises til side 5

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

## Brugsret og fællesfaciliteter

Depotrum, Cykelkælder.


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: Paulas Passage 3, 11. 1., Dahlerups Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København VSagsnr.: 022-132
Kontantpris: 5.145.000 Ejerudgift/md.: 3.989 Dato: 26.11.2020

## 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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.200
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

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

Adresse: Paulas Passage 3, 11. 1., Dahlerups Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København VSagsnr.: 022-132
Kontantpris: 5.145.000 Ejerudgift/md.: 3.989 Dato: 26.11.2020

| Ejerudgift 1. år: | Pr. år |
|---|---|
| Ejendomsskat | 12.005 |
| Ejendomsværdiskat | 19.100 |
| Ejerforening | 16.720 |
| Rottebekæmpelse | 42 |
| Ejerudgift i alt 1 år | 47.867 |

| Kontantbehov ved køb | |
|---|---|
| Kontantpris/udbetaling | 5.145.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | 32.650 |
| I alt | 5.177.650 |

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: 260.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.313 md./ 243.759 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.302 md./ 219.623 år v/24,00%
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: 24.11.2020
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


**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: Paulas Passage 3, 11. 1., Dahlerups Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København VSagsnr.: 022-132
Kontantpris: 5.145.000 Ejerudgift/md.: 3.989 Dato: 26.11.2020

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 transformerstation
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 transformerstation 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 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. 3.13. 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.


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

**Bente Qvist**
Boligrådgiver

Mobil: 41781717
E-mail: bq@carlsbergbyen.dk