



DJØRUP HUS

**Kildepladsen 18, 4. 4.,  
Djørup Hus, Carlsberg Byen**  
1799 København V

PRIS	4.550.000
UDBETALING	230.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	19.163
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	16.631
EJERUDGIFT (MD.)	3.321
BOLIGAREAL	75 m <sup>2</sup>
VÆRELSE	3
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	2022
ALTAN	Ja, 6 m <sup>2</sup>
ELEVATOR	Ja
SAGSNUMMER	091-113
EJENDOMSTYPER	Ejerlejlighed
ENERGIMÆRKE	



## Salgsopstilling

Adresse: Kildepladsen 18, 4. 4., Djørup Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 4.550.000

Sagsnr.: 091-113  
Ejerudgift/md.: 3.321

Dato: 15.04.2021



### Beskrivelse:

I denne skønne lejlighed i Djørup Hus får I en bolig, der er optimalt udnyttet, så der er plads til hele familien: Tre gode værelser med skabsplads, et moderne badeværelse og køkken-alrum samt stue, der bliver der, hvor hele familien samles. Boligen har hele to altaner: Den ene altan har udgang fra stuen, og den anden altan har direkte udgang fra boligens master bedroom.

Djørup Hus har en skøn beliggenhed på grænsen mellem bylivet på det gamle Vesterbro og bylivet i det nye bykvarter lige ved Kildepladsen. Med sine grønne træer, caféliv og en lille legeplads bliver den åbne plads et populært mødested i Carlsberg Byen, og skal du shoppe, kommer der hyggelige butiksstrøg i denne del af bykvarteret. I kan også gå ned i ejendommens gårdhave, der bliver en fredelig lille, grøn og gemt oase.

### 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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Nikolai Jakobsen



Adresse: Kildepladsen 18, 4. 4., Djørup Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 4.550.000

Sagsnr.: 091-113  
Ejerudgift/md.: 3.321

Dato: 15.04.2021





Adresse: Kildepladsen 18, 4. 4., Djørup Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 4.550.000

Sagsnr.: 091-113  
Ejerudgift/md.: 3.321

Dato: 15.04.2021





Adresse: Kildepladsen 18, 4. 4., Djørup Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
 Kontantpris: 4.550.000

Sagsnr.: 091-113  
 Ejerudgift/md.: 3.321

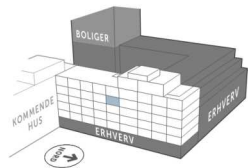
Dato: 15.04.2021

## DJØRUP HUS

KILDEPLADSEN 18 4. DØR 4  
 1799 KØBENHAVN V

EJL NR. 113

TINGLYST AREAL 65 M<sup>2</sup>  
 BRUTTOAREAL 75 M<sup>2</sup>  
 VÆRELSER 3



### SIGNATURFORKLARING

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

Revisionsdato: 03. august 2020

5 METER:





Adresse: Kildepladsen 18, 4. 4., Djørup Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 4.550.000

Sagsnr.: 091-113  
Ejerudgift/md.: 3.321

Dato: 15.04.2021

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	Sælgers oplysninger
Kommune:	København
Matr.nr.:	
BFE-nr.:	
Ejerl.nr.:	113
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2022

##### **Arealer**

Tinglyst areal:	65 m <sup>2</sup>
heraf boligareal:	65 m <sup>2</sup>
heraf andre arealer:	0 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	75 m <sup>2</sup>

##### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles efter:	65/28.835
Tinglyst fordelingstal:	65/28.835
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:	1.710.000 kr.
Grundskatteloftværdi:	

#### 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: 20.03.2022

#### **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. 1218s, Udenbys Vester Kvarter, København:**

10.11.1947: Dok. om luftfartshindringer mv.  
23.06.1952: Dok om spor og broanlæg, tillige lyst pantstiftende  
23.01.1995: Dok om fjernvarme mv.  
19.01.2001: Dekl. ang. overdragelse af stålbroer og udgifter til disses vedligeholdelse  
25.10.2004: Dok. om matr. nr. 20a, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158 Valby og matr. nr. 1218 og 1653 Udenbys Vester Kvarter har fælles  
parkerings- og opholdsarealer, uden hegn i skel samt afløbsanlæg mv.  
11.11.2014: Dekl. om anvendelsesforhold  
19.08.2015: Vedtægter for Grundejerforeningen Carlsberg Byen.  
08.01.2016: Dekl. om tilslutnings- samt aftagerpligt til fjernkøling  
01.04.2016: Servitut vedr. adgangsvej og rampe til parkeringskælder  
09.10.2017: Dok. om salgs- og pantsætningsforbud  
29.11.2019: Jordforurening  
30.04.2020: Dekl. om brandvej  
26.05.2020: Dekl. om ubebyggede arealer mv.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### Brugsret og fællesfaciliteter

Depotrum, Cykelkælder.



Adresse: Kildepladsen 18, 4. 4., Djørup Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 4.550.000

Sagsnr.: 091-113  
Ejerudgift/md.: 3.321

Dato: 15.04.2021

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.: 5.850

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: Kildepladsen 18, 4. 4., Djørup Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 4.550.000

Sagsnr.: 091-113  
Ejerudgift/md.: 3.321

Dato: 15.04.2021

Ejerudgift 1. år:

	<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsskat	9.458	Kontantpris/udbetaling	4.550.000
Ejendomsværdiskat	15.732	Tinglysningsafgift af skødet	29.050
Ejerforening	14.625	I alt	4.579.050
Rottebekæmpelse	38		

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

39.853

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: 230.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.163 md./ 229.953 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.631 md./ 199.575 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: Kildepladsen 18, 4. 4., Djørup Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 4.550.000

Sagsnr.: 091-113  
Ejerudgift/md.: 3.321

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 salgsoptillingens angivelse af ejerudgifter er derfor anslåede. Afvigelser mellem salgsoptillingens oplysninger og Vurderingsstyrelsens endelige værdier er sælger uvedkommende.

**Visualiseringer på salgsoptilling:**

Der gøres opmærksom på, at visualiseringerne på salgsoptillingen 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. 4.16. 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)

---

---

**Nikolai Jakobsen**

Salgschef & Ejendomsmægler

Mobil: 27509315  
E-mail: [nj@carlsbergbyen.dk](mailto:nj@carlsbergbyen.dk)

---