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

Ny Carlsberg Vej 83, 25. 5., Høffdings Tårn, Carlsberg Byen

1799 København V

PRIS	7.395.000
EJERUDGIFTER (MD.)	6.589
BOLIGAREAL	101 m²
VÆRELSER	3
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	2025
ALTAN	Ja, 2 m²
ELEVATOR	Ja
SAGSNUMMER	010-366
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 - vedr. ejerboligprojektsalg

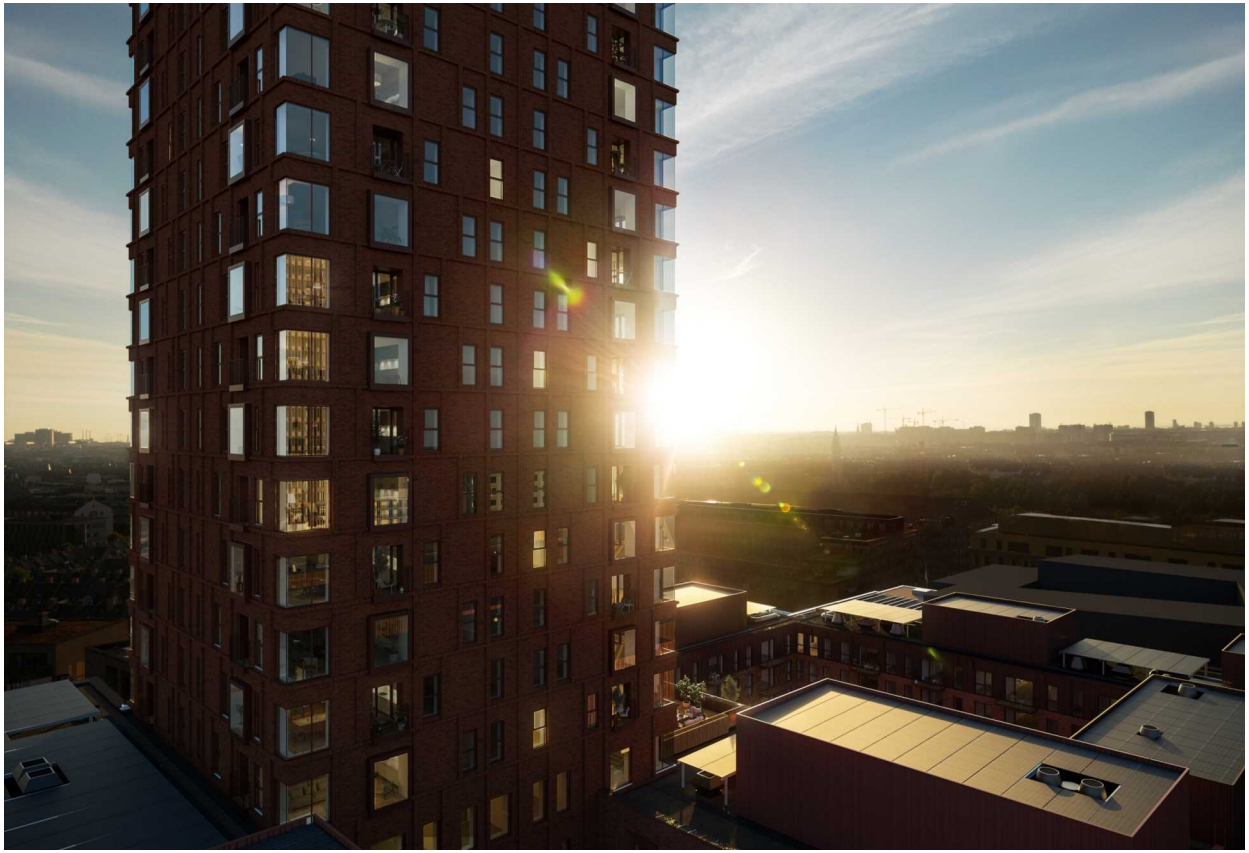
Adresse: Ny Carlsberg Vej 83, 25. 5., Høffdings Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V

Sagsnr.: 010-366

Dato: 30.09.2024

Kontantpris: kr. 7.395.000

Ejerudgift/md.: kr. 6.589



Beskrivelse:

Boligerne i Høffdings Tårn har en helt særlig beliggenhed. Når du tager elevatoren ned fra din bolig og træder ud ad lobbyen, står du midt i historien: ved den bevaringsværdige allé Ny Carlsberg Vej med fredede brosten og træer. Stort set alle boligerne i tårnet har udsigt til historiske og fredede bygninger fra bryggeritiden, grønne områder og byens tage og spir.

100 meter høje Høffdings Tårn er tegnet af Henning Larsen Architects, der har skabt en moderne og detaljerig fortolkning af områdets smukke historiske bygninger. Bryggerne havde en stolt tradition for at bygge i tegl med masser af detaljer, og denne tradition føres videre i Høffdings Tårn.

Alle boligerne i Høffdings Tårn har altan og er indrettet med moderne køkkener og badeværelser. Download materialekataloget for at se nærmere på materialerne i boligen. På plantegningen kan du få et overblik over fordelingen af rum og se, hvilke verdenshjørner boligens fantastiske udsigt strækker sig over.

Høffdings Tårn er beliggende med centrale pladser og masser af byliv lige uden for døren: For foden af tårnet ligger Kedelpladsen, hvor der kommer butikker og spisesteder med masser af udeservering, og uanset hvilken retning du går, når du er kommet ned på gaden fra din bolig, er du ganske få minutter væk fra legepladser, livlige byrum og grønne områder.

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

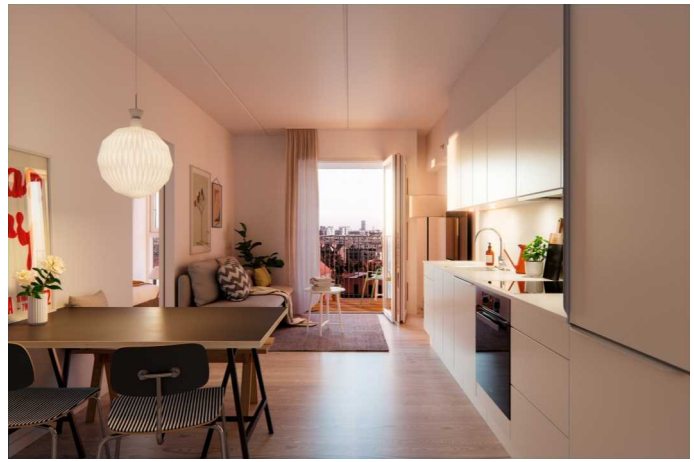
Adresse: Ny Carlsberg Vej 83, 25. 5., Høffdings Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V

Sagsnr.: 010-366

Dato: 30.09.2024

Kontantpris: kr. 7.395.000

Ejerudgift/md.: kr. 6.589



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

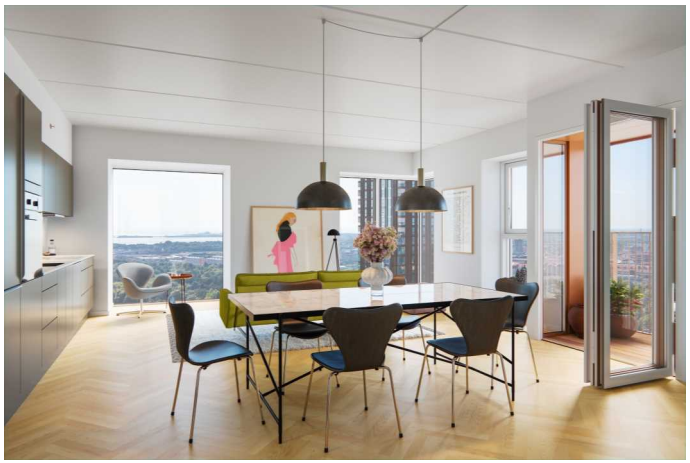
Adresse: Ny Carlsberg Vej 83, 25. 5., Høffdings Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V

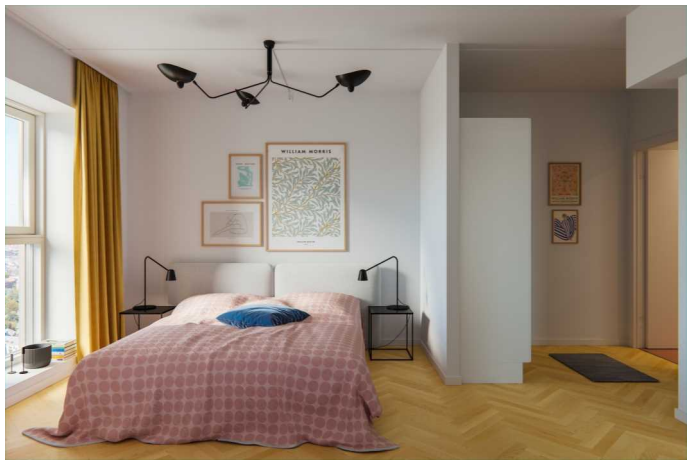
Sagsnr.: 010-366

Dato: 30.09.2024

Kontantpris: kr. 7.395.000

Ejerudgift/md.: kr. 6.589





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

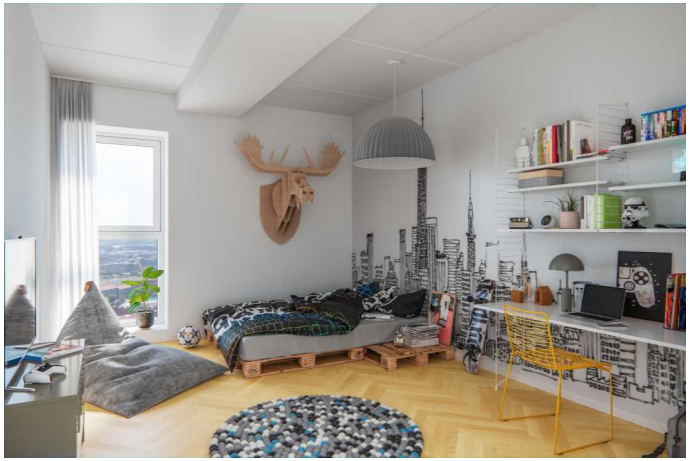
Adresse: Ny Carlsberg Vej 83, 25. 5., Høffdings Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V

Sagsnr.: 010-366

Dato: 30.09.2024

Kontantpris: kr. 7.395.000

Ejerudgift/md.: kr. 6.589



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: Ny Carlsberg Vej 83, 25. 5., Høffdings Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V

Sagsnr.: 010-366

Dato: 30.09.2024

Kontantpris: kr. 7.395.000

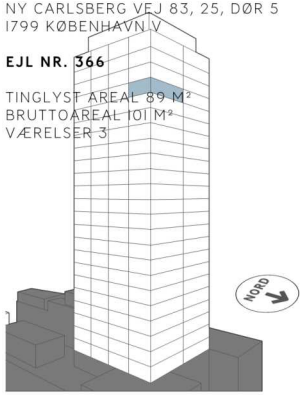
Ejerudgift/md.: kr. 6.589

HØFFDINGS TÅRN

NY CARLSBERG VEJ 83, 25, DØR 5
1799 KØBENHAVN V

EJL NR. 366

TINGLYST AREAL 89 M²
BRUTTOAREAL 101 M²
VÆRELSER 3



NORD

1:100

SIGNATURFORKLARING

- OVN (INDBYGNING)
- KØLE- /FRYSESKAB
- OVERSKABE
- OPVASKEMASKINE
- KOGEPLADER/ KOMFUR
- VASK
- SKAB
- VASKESØJLE
- MULIGHED FOR TILVALG
- NEDHÆNGT LOFT

Revisionsdato: 08. maj 2023

5 METER:

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1 d

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

Adresse: Ny Carlsberg Vej 83, 25. 5., Høffdings Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V

Sagsnr.: 010-366

Dato: 30.09.2024

Kontantpris: kr. 7.395.000

Ejerudgift/md.: kr. 6.589

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	
BFE-nr.:	
Ejerl.nr.:	366
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2025

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	7.395.000 kr.
Grundværdi:	4.658.850 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.916.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	4.658.850 kr.

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Tinglyst areal:	89 m²
heraf boligareal:	89 m²
heraf andre arealer:	
BBR-boligareal:	101 m²

Arealer oplyses ifølge:
Landinspektøropmåling

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	90/46.775
Tinglyst fordelingstal:	90/46.775
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til ejerforening:	35.000
I form af:	

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

Grundejerforening: Vides ikke

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: 10.05.2025

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: Ny Carlsberg Vej 83, 25. 5., Høffdings Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V

Sagsnr.: 010-366

Dato: 30.09.2024

Kontantpris: kr. 7.395.000

Ejerudgift/md.: kr. 6.589

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.: 8.100
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

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: Ny Carlsberg Vej 83, 25. 5., Høffdings Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V

Sagsnr.: 010-366

Dato: 30.09.2024

Kontantpris: kr. 7.395.000

Ejerudgift/md.: kr. 6.589

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	30.172
Grundskyld	kr.	19.008
Ejerforening	kr.	29.880
Rottebekæmpelse	kr.	12
Ejerudgift i alt 1 år		79.072

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris/udbetaling	kr.	7.395.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.250
I alt	kr.	7.441.250

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.

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: Ny Carlsberg Vej 83, 25. 5., Høffdings Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V — Sagsnr.: 010-366

Dato: 30.09.2024

Kontantpris: kr. 7.395.000 — Ejerudgift/md.: kr. 6.589

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

Ingen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:
Følgende servitutter er lyst på ejendommen:
Servitutter, matr. nr. 1218t, 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
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.
11.11.2014	Anvendelsesforhold
19.08.2015	Vedtægter for Grundejerforeningen Carlsberg Byen
08.01.2016	Dekl. om tilslutnings- samt aftagepligt til fjernkøling
01.04.2016	Servitut vedr. adgangsvej og rampe i parkeringskælder
31.03.2020	Salgs- og pantsætningsforbud
17.12.2021	Servitut om jordforurening
08.07.2022	Deklaration om parkeringsanlæg
26.05.2023	Deklaration om brandredningsareal mv.
26.05.2023	Deklaration om efterladt spuns
19.06.2024	Deklaration om brugsret til udenomsarealer
28.06.2024	Deklaration om byggeretligt skel og brandforhold
08.07.2024	Servitut om ret til at bebygge og forhåndsrelaksation
08.07.2024	Vedtægter for Ejerforeningen Carlsberg Byen 1218t
08.07.2024	Deklaration om adgang gennem port
08.07.2024	Deklaration om teknik til vandelement på Kedelpladsen
06.08.2024	Deklaration om adgangsret til teknik- og depotrum
13.08.2024	Deklaration om opførelse af nabobyggeri
14.08.2024	Deklaration om transformerstation

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

Energimærkning:
Sælger har pligt til at udlevere energimærkning til køber senest med ibrugtagning/færdigmelding af ejendommen.

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 Folketinget har vedtaget en ejendomsskattereform, der endnu ikke er fuldt indfaset som følge af bl.a. forsinkelse med ejendomsvurderingerne. Det nye boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi fremover fastsættes ud fra nye principper. Vurdering af den nye ejerlejlighed forventes først at foreligge i 2027, og den endelige ejendomsskattebyrde kendes derfor endnu ikke.

De værdier, der ligger til grund for de oplyste skattebetalinger i salgsopstillingens angivelse af ejerudgifter er derfor anslåede, og er fsva. ejendomsværdiskat baseret på ejendommens købesum fratrukket 20 % (forsigtighedsprincippet), og grundskylden er tilsvarende baseret på DE's normtal (omregnet fra Skatteministeriets typeeksempler) for grundværdiandel af ejerlejlighedens værdi fratrukket 20% (forsigtighedsprincippet).

Afvigelser mellem salgsopstillingens oplysninger og Vurderingsstyrelsens endelige værdier er sælger uvedkommende, herunder nyvurdering af ejendomsværdi og grund/grundskyld. Den aktuelt opkrævede ejendomsskat er således for tiden lavere end det angivne i salgsopstillingen. Senere krav fra Skat på efterbetaling af for lidt indbetalt ejendomsskat for købers ejertid er sælger uvedkommende. Sælger afholder evt. efterbetalingskrav vedr. sælgers ejertid.

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.

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

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.

Nedenstående afsnit er en gentagelse af afsnit som forefindes på side 2. Eneste ændring er efter " …anslået", hvor følgende er tilføjet "**og på grundlag af de på tidspunktet for udarbejdelse af salgsopstillingen gældende regler**."

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. Køber opfordres til at søge rådgivning herom af egen rådgiver.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 5 fortsat

Carlsberg Byen Boligsalg

Ny Carlsberg Vej 140
1799 København V

Telefon: 22551799
E-mail: boligsalg@carlsbergbyen.dk
Hjemmeside: www.carlsbergbyen.dk

Kasper Nisted
Salgschef & Ejendomsmægler

Mobil: +45 41 79 51 31
E-mail: kn@carlsbergbyen.dk