



**Ny Carlsberg Vej 83, 26. 1.,  
Høffdings Tårn, Carlsberg  
Byen**

1799 København V

PRIS	4.250.000
EJERUDGIFTER (MD.)	3.739
BOLIGAREAL	61 m <sup>2</sup>
VÆRELSE	2
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	2025
ALTAN	Ja, 3 m <sup>2</sup>
ELEVATOR	Ja
SAGSNUMMER	010-368
EJENDOMSTYPER	Ejerlejlighed
ENERGIMÆRKE	

HØFFDINGS TÅRN



## Salgsopstilling - vedr. ejerboligprojektsalg

Adresse: Ny Carlsberg Vej 83, 26. 1., Høfddings Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V

Dato: 25.03.2024  
Ejerudgift/md.: 3.739

Sagsnr.: 010-368

Kontantpris: 4.250.000



### Beskrivelse:

Boligerne i Høfddings 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 Høfddings 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 Høfddings Tårn.

Alle boligerne i Høfddings 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.

Høfddings 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



Adresse: Ny Carlsberg Vej 83, 26. 1., Høffdings Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V

Sagsnr.: 010-368

Kontantpris: 4.250.000

Dato: 25.03.2024

Ejerudgift/md.: 3.739



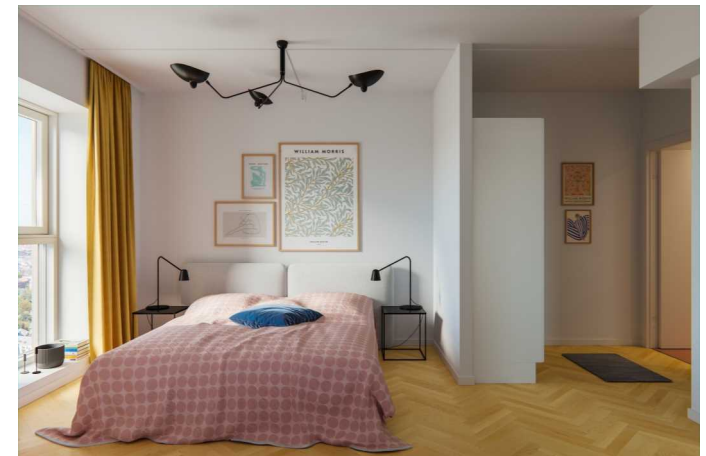


Adresse: Ny Carlsberg Vej 83, 26. 1., Høffdings Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V

Sagsnr.: 010-368

Kontantpris: 4.250.000

Dato: 25.03.2024  
Ejerudgift/md.: 3.739





Adresse: Ny Carlsberg Vej 83, 26. 1., Høffdings Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V

Sagsnr.: 010-368

Kontantpris: 4.250.000

Dato: 25.03.2024

Ejerudgift/md.: 3.739





Adresse: Ny Carlsberg Vej 83, 26. 1., Høffdings Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V

Sagsnr.: 010-368

Kontantpris: 4.250.000

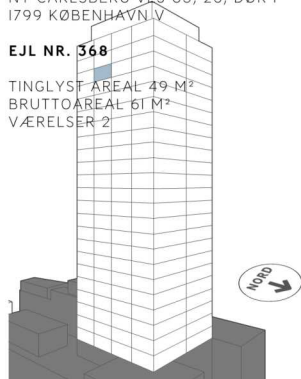
Dato: 25.03.2024  
 Ejerudgift/md.: 3.739

## HØFFDINGS TÅRN

NY CARLSBERG VEJ 83, 26, DØR 1  
 1799 KØBENHAVN V

EJL NR. 368

TINGLYST AREAL 49 M<sup>2</sup>  
 BRUTTOAREAL 61 M<sup>2</sup>  
 VÆRELSER 2



### SIGNATURFORKLARING

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

Revisionsdato: 08. maj 2023

5 METER:





Adresse: Ny Carlsberg Vej 83, 26. 1., Høffdings Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V

Sagsnr.: 010-368

Kontantpris: 4.250.000

Dato: 25.03.2024

Ejerudgift/md.: 3.739

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	Sælgers oplysninger
Kommune:	København
Matr.nr.:	
BFE-nr.:	
Ejerl.nr.:	368
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2025

#### **Arealer\***

Tinglyst areal:	49 m <sup>2</sup>
heraf boligareal:	49 m <sup>2</sup>
heraf andre arealer:	
BBR-boligareal:	61 m <sup>2</sup>

#### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles	50/46.775
Tinglyst fordelingstal:	50/46.775
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til ejerforening:	35.000
I form af:	Vedtægter

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.250.000 kr.
Grundværdi:	2.677.500 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.400.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.677.500 kr.

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

### 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

### **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. 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 Kvarter 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
- 13.03.2023: Servitut om ret til at bebygge og forhåndsrelaksation
- 26.05.2023: Deklaration om brandredningsareal mv.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

### Brugsret og fællesfaciliteter

Depotrum, Cykelkælder.



Adresse: Ny Carlsberg Vej 83, 26. 1., Høfðings Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V

Sagsnr.: 010-368

Kontantpris: 4.250.000

Dato: 25.03.2024

Ejerudgift/md.: 3.739

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.: 4.500

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: Ny Carlsberg Vej 83, 26. 1., Høffdings Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V

Sagsnr.: 010-368

Kontantpris: 4.250.000

Dato: 25.03.2024

Ejerudgift/md.: 3.739

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	10.924	Kontantpris/udbetaling	4.250.000
Ejendomsværdiskat	17.340	Tinglysningsafgift af skødet	27.350
Ejerforening	16.600	I alt	4.277.350
Rottebekæmpelse	7		
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	44.871		

**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: Ny Carlsberg Vej 83, 26. 1., Høffdings Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V

Sagsnr.: 010-368

Kontantpris: 4.250.000

Dato: 25.03.2024

Ejerudgift/md.: 3.739

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

Ingen.

#### **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 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 Folketinget har vedtaget en ejendomsskattereform, der endnu ikke er fuldt indfasat 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.

#### **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.

---

**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)

---

---

**Kasper Nisted**

Salgschef & Ejendomsmægler

Mobil: +45 41 79 51 31  
E-mail: [kn@carlsbergbyen.dk](mailto:kn@carlsbergbyen.dk)

---