



NEBELONG HUS

**Fadet 32, 3. th., Nebelong  
Hus, Carlsberg Byen**  
1799 København V

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| PRIS               | 6.795.000            |
| EJERUDGIFTER (MD.) | 6.077                |
| BOLIGAREAL         | 113 m <sup>2</sup>   |
| VÆRELSE            | 5                    |
| ANTAL PLAN         | 1                    |
| BYGGEÅR            | 2025                 |
| ALTAN              | Ja, 3 m <sup>2</sup> |
| ELEVATOR           | Ja                   |
| SAGSNUMMER         | 061-077              |
| EJENDOMSTYPE       | Ejerlejlighed        |
| ENERGIMÆRKE        | A                    |

# Salgsopstilling

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



Adresse: Fadet 32, 3. th., Nebelong Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 6.795.000

Sagsnr.: 061-077  
Ejerudgift/md.: 6.077

Dato: 06.12.2023



## Beskrivelse:

Nebelong Hus ligger i det rolige sydvestlige hjørne af den gamle bryggergrund mellem to af kvarterets største haver og lige rundt om hjørnet folder områdets mange muligheder sig ud på bl.a. Bryggernes Plads og Ottilia Jacobsens Plads.

Boligerne i Nebelong Hus er indrettet med moderne køkkener og badeværelser, og på plantegningen kan du se fordelingen af rum samt mod hvilke verdenshjørner, boligen orienterer sig. Download materialekataloget for at se nærmere på bl.a. køkken og badeværelser i boligen.

Nebelong Hus er en 5-etages boligkarré i den vestlige del af Carlsberg Byen ved Malttorvet og de smukke, fredede bygninger fra det gamle bryggeri. Vilhelm Lauritzen Arkitekter har tegnet karréen, som spejler sig i de historiske omgivelser, og som hænger tæt sammen med Carls Tårn mod nordøst.

Karréen Nebelong Hus med 130 lejligheder er opdelt i mindre byhuse. Alle har lyse teglsten på facaden mod gården og på nederste etage mod gaden, og opefter adskiller byhusene sig fra hinanden med forskellige rød- og brunlige farvetoner, og ligesom bryggeriets historiske bygninger bliver karréen udsmykket med røde teglsten.

Gårdhaven bliver en grøn oase for beboerne, som derudover bare skal krydse gaden for at komme over i Carl Jacobsens Have, der er kvarterets næststørste park. Den største, J.C. Jacobsens Have, ligger få minutters gang mod sydøst.

## 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

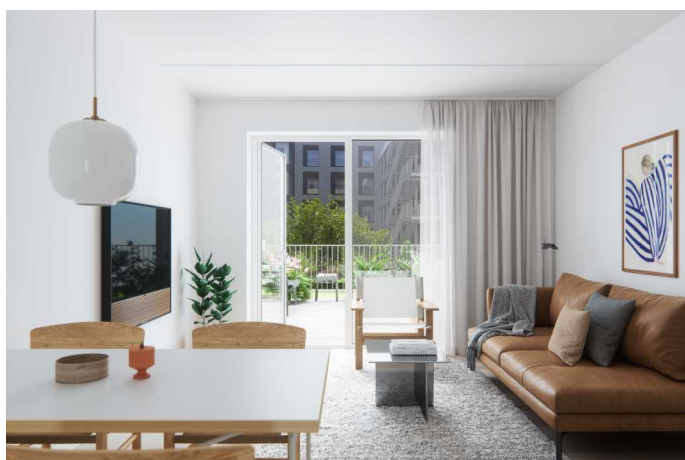
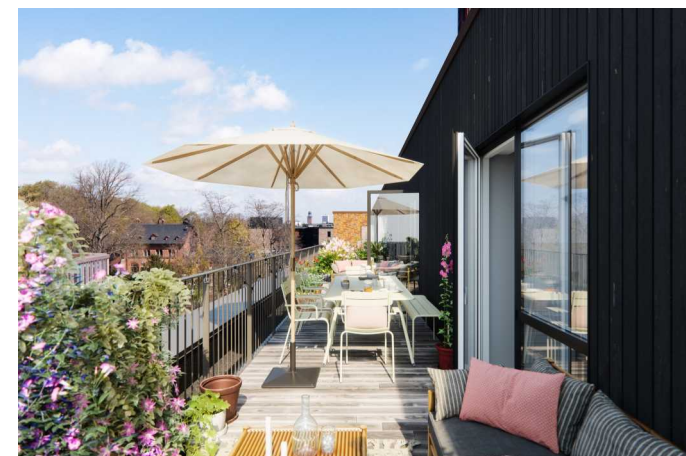




Adresse: Fadet 32, 3. th., Nebelong Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 6.795.000

Sagsnr.: 061-077  
Ejerudgift/md.: 6.077

Dato: 06.12.2023

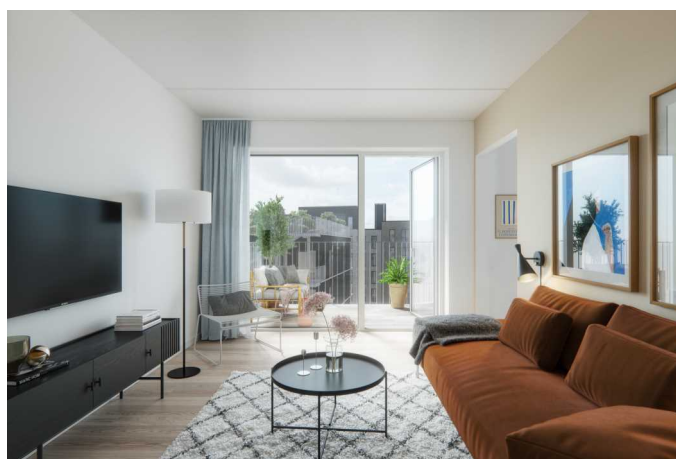
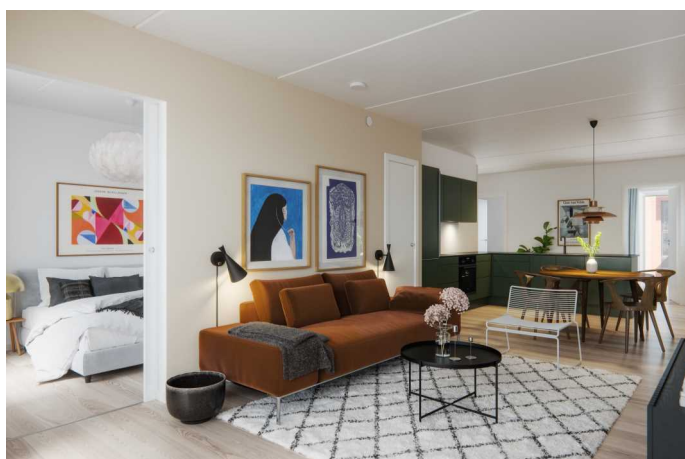
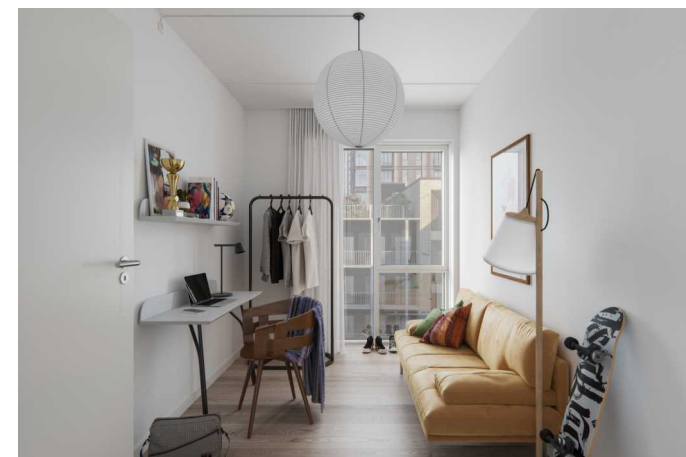




Adresse: Fadet 32, 3. th., Nebelong Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 6.795.000

Sagsnr.: 061-077  
Ejerudgift/md.: 6.077

Dato: 06.12.2023







Adresse: Fadet 32, 3. th., Nebelong Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 6.795.000

Sagsnr.: 061-077  
Ejerudgift/md.: 6.077

Dato: 06.12.2023





Adresse: Fadet 32, 3. th., Nebelong Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 6.795.000

Sagsnr.: 061-077  
Ejerudgift/md.: 6.077

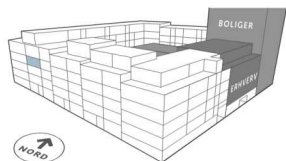
Dato: 06.12.2023

## NEBELONG HUS

FADET 32, 3. TH.  
1799 KØBENHAVN V

EJL NR. 77

TINGLYST AREAL 103 M<sup>2</sup>  
BRUTTOAREAL 113 M<sup>2</sup>  
VÆRELSE 5



### SIGNATURFORKLARING

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

Revisionsdato: 22. september 2023

5 METER:



1:100





Adresse: Fadet 32, 3. th., Nebelong Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 6.795.000

Sagsnr.: 061-077  
Ejerudgift/md.: 6.077

Dato: 06.12.2023

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                                              |
|---------------------|----------------------------------------------|
| Ejendomsstype:      | Ejerlejlighed                                |
| Må benyttes til:    | Beboelse                                     |
| Ifølge:             | Sælgers oplysninger                          |
| Kommune:            | København                                    |
| Matr.nr.:           |                                              |
| BFE-nr.:            |                                              |
| Ejerl.nr.:          | 77                                           |
| Zonestatus:         | Byzone                                       |
| Vand:               | Offentlig                                    |
| Vej:                | Fælles/privat                                |
| Kloak:              | Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg |
| Varmeinсталlation:  | Fjernvarme                                   |
| Opført/ombygget år: | 2025                                         |

##### **Arealer\***

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Tinglyst areal:      | 103 m <sup>2</sup> |
| heraf boligareal:    | 103 m <sup>2</sup> |
| heraf andre arealer: |                    |
| BBR-boligareal:      | 113 m <sup>2</sup> |

##### **Ejerforeningsforhold**

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| Fællesudg. fordeles         | 105/27.350 |
| Tinglyst fordelingstal:     | 105/27.350 |
| Adm. fordelingstal:         |            |
| Sikkerhed til ejerforening: | 35.000     |
| I form af:                  | Vedtægter  |

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

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 0             |
| Offentlig ejendomsværdi:     |               |
| Heraf grundværdi:            |               |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.970.000 kr. |
| Grundlag for ejendomsskat:   |               |

\* 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: 15.05.2025

#### **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. 20ab, Valby, København:**

|            |                                                                                                                                                                                 |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10.11.1947 | Dok. Om luftfartshindringer mv.                                                                                                                                                 |
| 23.01.1995 | Dok. Om fjernvarme mv.                                                                                                                                                          |
| 11.02.2002 | Dok. Om bebyggelse, benyttelse mv. Påtaleret: Bygge- og Teknikforvaltningen. Tillige lyst på matr.nr. 1645 UVK Anmærkningshæftelser                                             |
| 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                                                                                                                         |
| 31.03.2020 | Pantsætningsforbud                                                                                                                                                              |
| 22.09.2021 | Dekl. om vej tunnel                                                                                                                                                             |
| 01.10.2021 | Dekl. om brandvej                                                                                                                                                               |
| 01.02.2023 | Servitut om ret til at bebygge og forhåndsrelaksation                                                                                                                           |
| 09.10.2021 | Dekl. om parkeringsanlæg                                                                                                                                                        |
| 25.04.2023 | Vedtægter for Ejerforeningen Carlsberg Byen 20ab                                                                                                                                |

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### Brugsret og fællesfaciliteter

Depotrum, Cykelkælder.





Adresse: Fadet 32, 3. th., Nebelong Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 6.795.000

Sagsnr.: 061-077  
Ejerudgift/md.: 6.077

Dato: 06.12.2023

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 varmekorbrug:

Udgift kr.: 9.450  
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: Fadet 32, 3. th., Nebelong Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 6.795.000

Sagsnr.: 061-077  
Ejerudgift/md.: 6.077

Dato: 06.12.2023

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsskat  
Ejendomsværdiskat  
Ejerforening  
Rottebekæmpelse

Pr. år  
16.875  
18.124  
37.905  
21

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling  
Tinglysningsafgift af skødet

6.795.000  
42.650

I alt

6.837.650

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

72.925

**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: Fadet 32, 3. th., Nebelong Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 6.795.000

Sagsnr.: 061-077  
Ejerudgift/md.: 6.077

Dato: 06.12.2023

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 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.

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 **og på grundlag af de på tidspunktet for udarbejdelse af salgsopstillingen gældende regler.** 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.



---

**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: +45 27 50 93 15  
E-mail: [nj@carlsbergbyen.dk](mailto:nj@carlsbergbyen.dk)

---