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



Malttorvet 3, 4. th., Nebelong Hus, Carlsberg Byen

1799 København V

PRIS	4.295.000
EJERUDGIFT (MD.)	3.774
BOLIGAREAL	76 m²
VÆRELSER	3
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	2025
ALTAN	Ja, 4 m²
ELEVATOR	Ja
SAGSNUMMER	061-036
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: Malttorvet 3, 4. th., Nebelong Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 4.295.000

Sagsnr.: 061-036
Ejerudgift/md.: 3.774

Dato: 20.06.2022



Beskrivelse:

Nebelong Hus ligger i det rolige sydvestlige hjørne af den gamle bryggerigrund 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

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

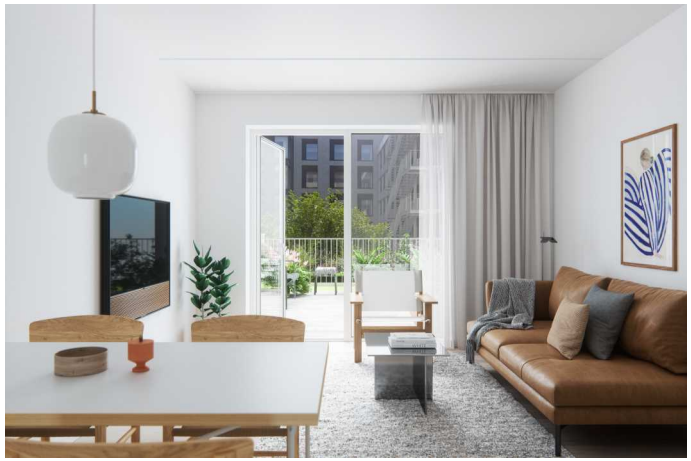
Carlsberg Byen Boligsalg
Ny Carlsberg Vej 140, 1799 København V
Tlf. + 45 2255 1799
boligsalg@carlsbergbyen.dk
www.carlsbergbyen.dk

Adresse: Malttorvet 3, 4. th., Nebelong Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 4.295.000

Sagsnr.: 061-036
Ejerudgift/md.: 3.774

Dato: 20.06.2022








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

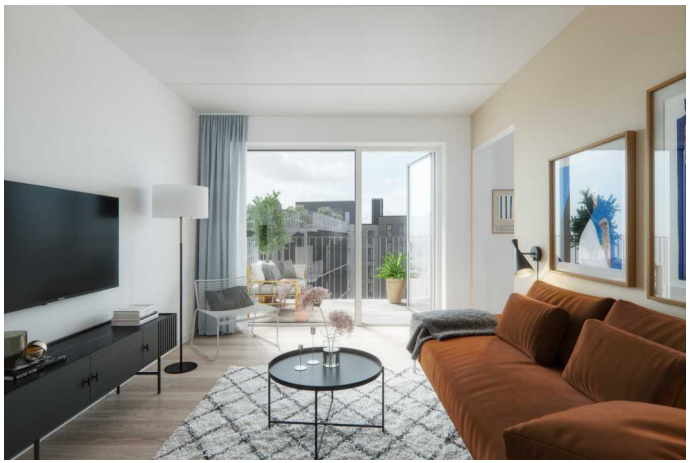
Carlsberg Byen Boligsalg
Ny Carlsberg Vej 140, 1799 København V
Tlf. + 45 2255 1799
boligsalg@carlsbergbyen.dk
www.carlsbergbyen.dk

Adresse: Malttorvet 3, 4. th., Nebelong Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 4.295.000

Sagsnr.: 061-036
Ejerudgift/md.: 3.774

Dato: 20.06.2022





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: Malttorvet 3, 4. th., Nebelong Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 4.295.000

Sagsnr.: 061-036
Ejerudgift/md.: 3.774

Dato: 20.06.2022







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: Malttorvet 3, 4. th., Nebelong Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 4.295.000

Sagsnr.: 061-036
Ejerudgift/md.: 3.774

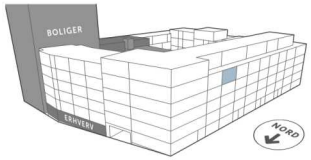
Dato: 20.06.2022

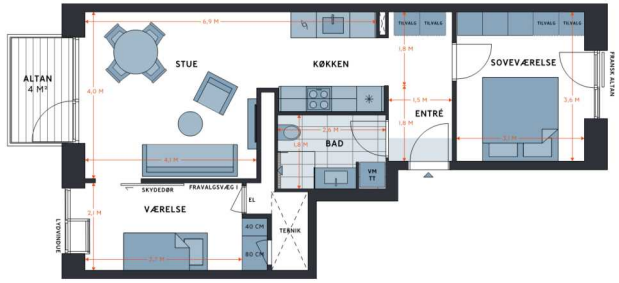
NEBELONG HUS

MALTTORVET 3, 4.TH.
1799 KØBENHAVN V

EJL NR. 36

TINGLYST AREAL 66 M²
BRUTTOAREAL 76 M²
VÆRELSER 3





NORD
1:200

SIGNATURFORKLARING

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

Revisionsdato: 04. april 2022

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: Malttorvet 3, 4. th., Nebelong Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 4.295.000

Sagsnr.: 061-036
Ejerudgift/md.: 3.774

Dato: 20.06.2022

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	Sælgers oplysninger
Kommune:	København
Matr.nr.:	
BFE-nr.:	
Ejerl.nr.:	36
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2025

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.	0
Offentlig ejendomsværdi:	
Heraf grundværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.250.000 kr.
Grundskatteloftværdi:	

Arealer

Tinglyst areal:	66 m²
heraf boligareal:	66 m²
heraf andre arealer.	
BBR-boligareal:	76 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:	65/27.350
Tinglyst fordelingstal:	65/27.350
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til ejerforening:	35.000
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: 15.03.2025

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:

Følgende servitutter er lyst på ejendommen:
Servitutter, matr. nr. 20ab, Valby, Københavns:
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 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
31.03.2020: Pantsætningsforbud
22.09.2021: Dekl. om vejtunnel
01.10.2021: Dekl. om brandvej
09.10.2021: Dekl. om parkeringsanlæg
12.12.2021: Dekl. om byggeretligt skel

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: Malttorvet 3, 4. th., Nebelong Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 4.295.000

Sagsnr.: 061-036
Ejerudgift/md.: 3.774

Dato: 20.06.2022

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.: 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

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: Malttorvet 3, 4. th., Nebelong Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 4.295.000

Sagsnr.: 061-036
Ejerudgift/md.: 3.774

Dato: 20.06.2022

Ejerudgift 1. år:	Pr. år
Ejendomsskat	10.386
Ejendomsværdiskat	11.500
Ejerforening	23.400
Rottebekæmpelse	7
Ejerudgift i alt 1 år	45.293

Kontantbehov ved køb	
Kontantpris/udbetaling	4.295.000
Tinglysningsafgift af skødet	27.550
I alt	4.322.550

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: Malttorvet 3, 4. th., Nebelong Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 4.295.000

Sagsnr.: 061-036
Ejerudgift/md.: 3.774

Dato: 20.06.2022

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.

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

Nikolai Jakobsen
Salgschef & Ejendomsmægler

Mobil: +45 27 50 93 15
E-mail: nj@carlsbergbyen.dk