



OLIVIA HUS

**Fadet 55, st. th., Olivia Hus,**  
**Carlsberg Byen**  
1799 København V

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| PRIS               | 6.295.000          |
| EJERUDGIFTER (MD.) | 4.865              |
| BOLIGAREAL         | 100 m <sup>2</sup> |
| VÆRELSE            | 4                  |
| ANTAL PLAN         | 1                  |
| BYGGEÅR            | 2025               |
| ELEVATOR           | Ja                 |
| SAGSNUMMER         | 061-190            |
| EJENDOMSTYPER      | Ejerlejlighed      |
| ENERGIMÆRKE        |                    |

# Salgsopstilling - vedr. ejerboligprojektsalg

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



Adresse: Fadet 55, st. th., Olivia Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 6.295.000

Sagsnr.: 061-190  
Ejerudgift/md.: 4.865

Dato: 15.01.2024



## Beskrivelse:

Olivia Hus ligger i det rolige sydvestlige hjørne af den gamle bryggergrund mellem det hyggelige stræde Fadet mod nord og Bryggerhesten mod syd, hvorfra alle boligerne har udsigt til Husbryggeriet Jacobsens historiske bygninger fra 1878. Lige om hjørnet ligger både Margrethe Nørlund Bohrs Plads, der et fint sted at sidde og nyde en kop kaffe eller et glas vin på en af caféerne, og den store, historiske J.C. Jacobsens Have. I haven finder du snoede stier, små bakker og et væld af forskellige blomster, buske og træer, og der er plads til både leg og en hyggelig picnic med venner og familie.

Boligerne i Olivia 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.

Arkitektonisk hænger Olivia Hus sammen med karréen Nebelong Hus på den anden side af Fadet, og mod øst fortsætter længehuset i Rothe Hus, som Vilhelm Lauritzen Arkitekter også står bag. Olivia Hus er opdelt i fem mindre byhuse i forskellige lyse teglsten, som spejler husbryggeriets facade. Ligesom på Nebelong Hus er hjørnerne udsmykket med røde tegldetaljer, der også er et motiv fra Husbryggeriet Jacobsen, så historien bliver spejlet i den nye arkitektur.

## 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: Bente Qvist

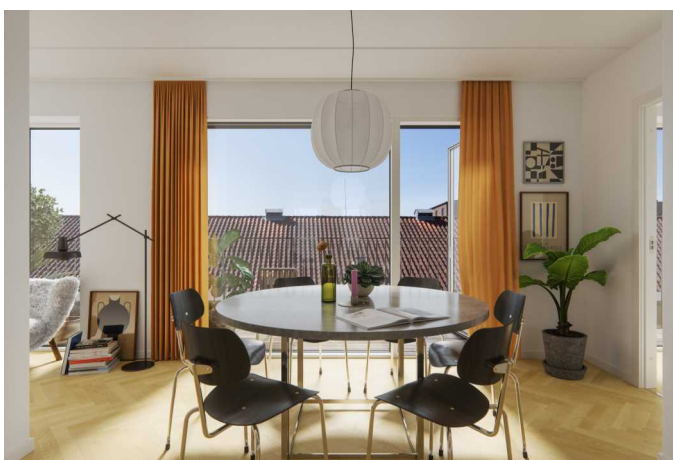
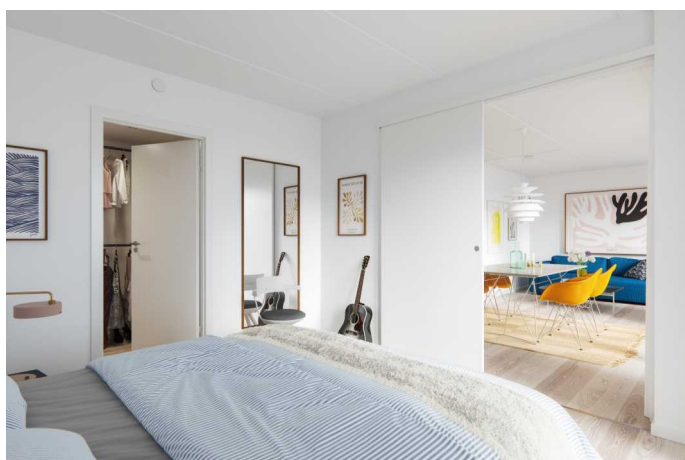
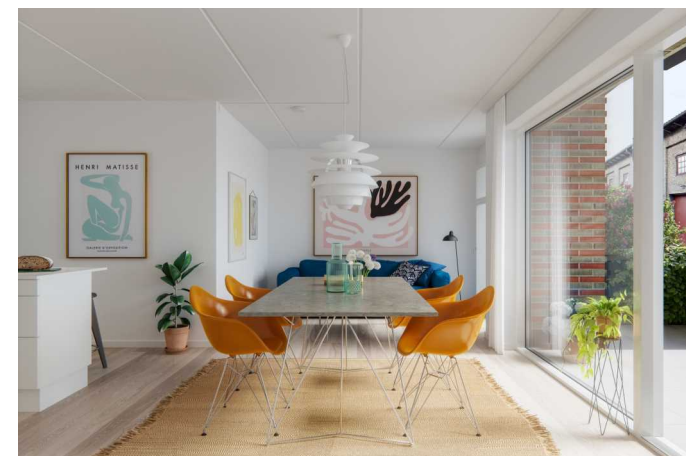




Adresse: Fadet 55, st. th., Olivia Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 6.295.000

Sagsnr.: 061-190  
Ejerudgift/md.: 4.865

Dato: 15.01.2024

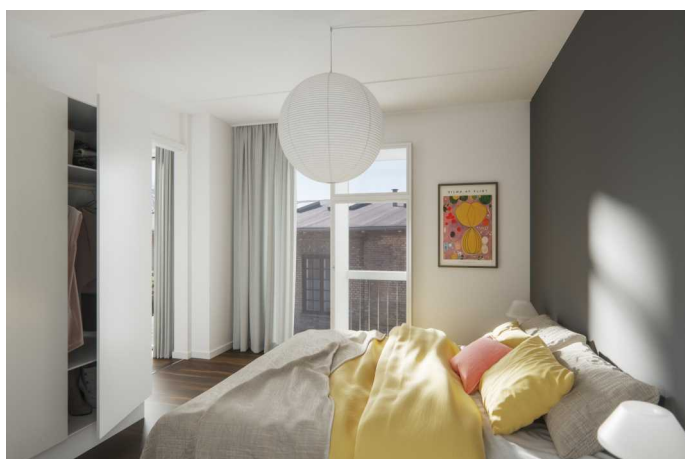
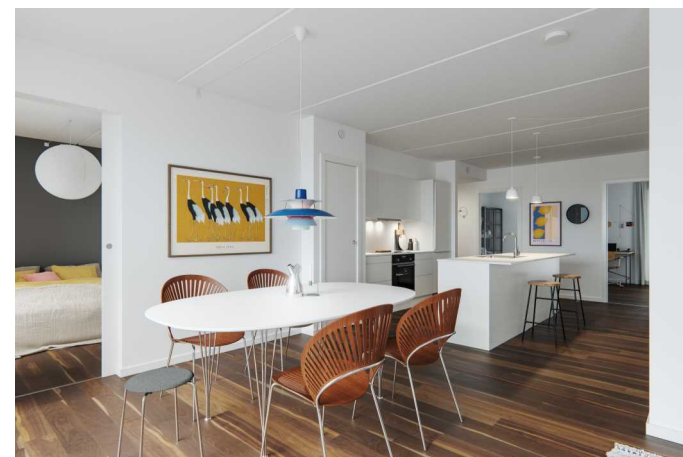
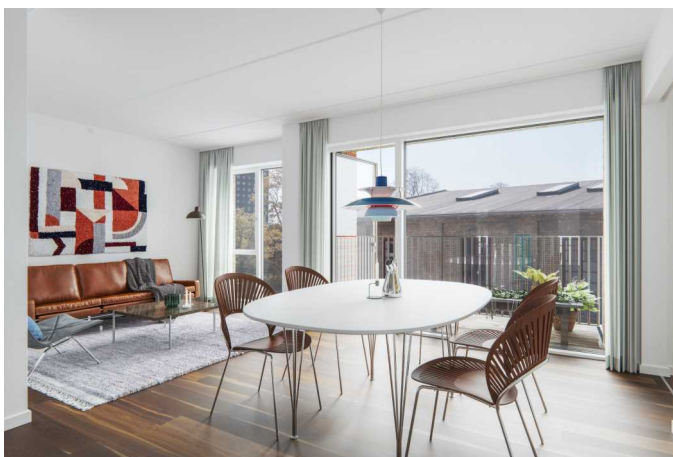




Adresse: Fadet 55, st. th., Olivia Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 6.295.000

Sagsnr.: 061-190  
Ejerudgift/md.: 4.865

Dato: 15.01.2024







Adresse: Fadet 55, st. th., Olivia Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
 Kontantpris: 6.295.000

Sagsnr.: 061-190  
 Ejerudgift/md.: 4.865

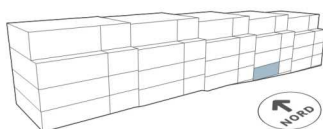
Dato: 15.01.2024

## OLIVIA HUS

FADET 55, ST.TH.  
 1799 KØBENHAVN V

EJL NR. 190

TINGLYST AREAL 91 M<sup>2</sup>  
 BRUTTOAREAL 100 M<sup>2</sup>  
 VÆRELSE 4



### SIGNATURFORKLARING

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



Revisionsdato: 22. september 2023

5 METER:



Adresse: Fadet 55, st. th., Olivia Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V

Sagsnr.: 061-190

Dato: 15.01.2024

Kontantpris: 6.295.000

Ejerudgift/md.: 4.865

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:

Må benyttes til:

Ifølge:

Kommune:

Matr.nr.:

BFE-nr.:

Ejerl.nr.:

Zonestatus:

Vand:

Vej:

Kloak:

Varmeinstallation:

Opført/ombygget år:

Ejerlejlighed

Beboelse

Sælgers oplysninger

København

190

Byzone

Offentlig

Fælles/privat

renseanlæg

Fjernvarme

2025

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.

Ejendomsværdi:

Grundværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat:

Grundlag for grundskyld:

0

1.830.000 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: 05.06.2025

Arealer\*

Tinglyst areal:

heraf boligareal:

heraf andre arealer:

BBR-boligareal:

91 m²

91 m²

100 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles

Tinglyst fordelingstal:

Adm. fordelingstal:

Sikkerhed til ejerforening:

I form af:

90/27.350

90/27.350

35.000

Vedtægter

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:

Der henvises til side 5

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Depotrum, Cykelkælder.



Adresse: Fadet 55, st. th., Olivia Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 6.295.000

Sagsnr.: 061-190  
Ejerudgift/md.: 4.865

Dato: 15.01.2024

**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.: 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



Adresse: Fadet 55, st. th., Olivia Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 6.295.000

Sagsnr.: 061-190  
Ejerudgift/md.: 4.865

Dato: 15.01.2024

Ejerudgift 1. år:

Grundskyld  
Ejendomsværdiskat  
Ejerforening  
Rottebekæmpelse

Pr. år  
14.465  
9.333  
34.560  
18

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling  
Tinglysningsafgift af skødet

6.295.000  
39.650

I alt

6.334.650

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

58.376

**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 55, st. th., Olivia Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 6.295.000

Sagsnr.: 061-190  
Ejerudgift/md.: 4.865

Dato: 15.01.2024

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

Ingen.

**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 vejtnunnel  
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  
26.05.2023 Deklaration om flugtvej  
26.05.2023 Deklaration om etablering af og adgang til teknik til kølecentralen og udsugningsventilator  
07.06.2023 Deklaration om byggeri på matr.nr. 2155k  
27.10.2023 Dekl. for transformer, max 10m2, rum i bygning og kabler

**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 forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

**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**



---

Adresse: Fadet 55, st. th., Olivia Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 6.295.000

Sagsnr.: 061-190  
Ejerudgift/md.: 4.865

Dato: 15.01.2024

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)

---

---

**Bente Qvist**  
Ejendomsmægler

Mobil: 41781717  
E-mail: [bq@carlsbergbyen.dk](mailto:bq@carlsbergbyen.dk)

---