



PASTEURS TÅRN

**Fadet 6, 21. 4., Pasteurs  
Tårn, Carlsberg Byen**

1799 København V

|                          |                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| PRIS                     | 7.150.000                                                                             |
| UDBETALING               | 360.000                                                                               |
| BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT | 30.084                                                                                |
| NETTO EKSKL. EJERUDGIFT  | 26.112                                                                                |
| EJERUDGIFT (MD.)         | 5.358                                                                                 |
| BOLIGAREAL               | 118 m <sup>2</sup>                                                                    |
| VÆRELSE                  | 5                                                                                     |
| ANTAL PLAN               | 1                                                                                     |
| BYGGEÅR                  | 2022                                                                                  |
| ALTAN                    | Ja, 4 m <sup>2</sup>                                                                  |
| ELEVATOR                 | Ja                                                                                    |
| SAGSNUMMER               | 063-298                                                                               |
| EJENDOMSTYPE             | Ejerlejlighed                                                                         |
| ENERGIMÆRKE              |  |

# Salgsopstilling

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



Adresse: Fadet 6, 21. 4., Pasteurs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 7.150.000

Sagsnr.: 063-298  
Ejerudgift/md.: 5.358

Dato: 15.04.2021



## Beskrivelse:

Pasteurs Tårn er placeret helt centralt i Carlsberg Byen omkranset af fredede, historiske bygninger og med J.C. Jacobsens Have som nærmeste nabo.

Med sine 120 meter bliver Pasteurs Tårn Københavns højeste beboelsesejendom og med sine store vinduespartier bliver byen trækket med ind i boligerne. Det er den svenske tegnestue Wingårdhs, der står bag den unikke ejendom, der kommer til at pryde den københavnske skyline.

Med hele tre værelser, et master bedroom og et rummeligt leverum er der masser af plads, hvor familien kan udfolde sig. Værelserne er alle forbundet til den kombinerede stue og køkken, hvorfra der er adgang til en dejlig, indeliggende, østvendt altan, og fra boligens master bedroom er der direkte adgang til det ene af de to moderne badeværelser.

## 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: Nikolai Jakobsen

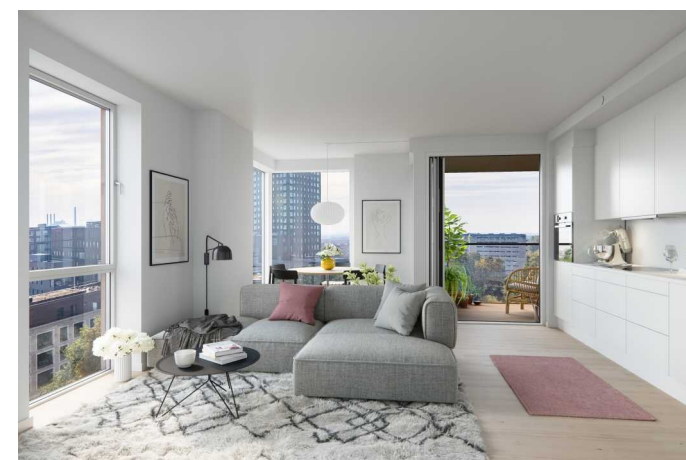
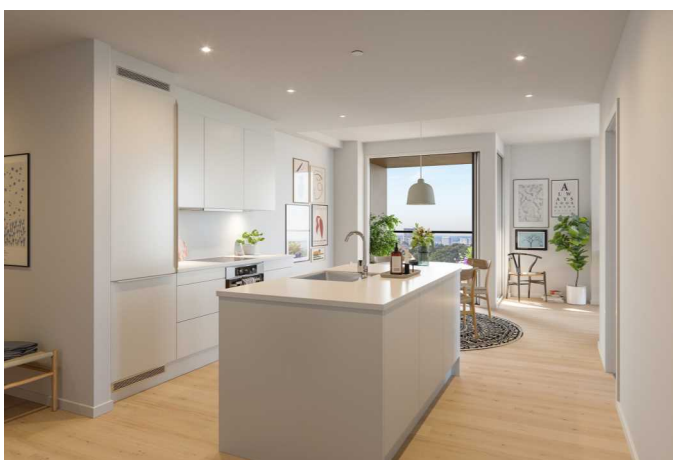
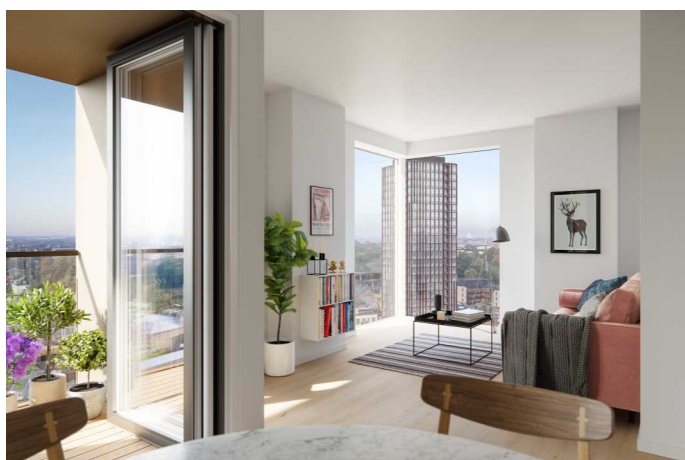
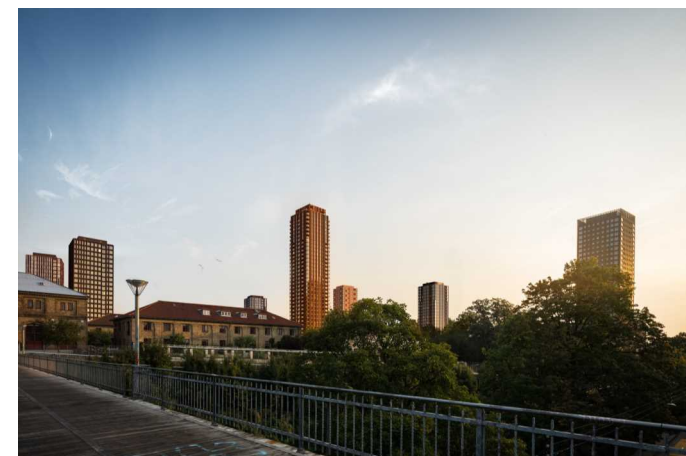




Adresse: Fadet 6, 21. 4., Pasteurs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 7.150.000

Sagsnr.: 063-298  
Ejerudgift/md.: 5.358

Dato: 15.04.2021

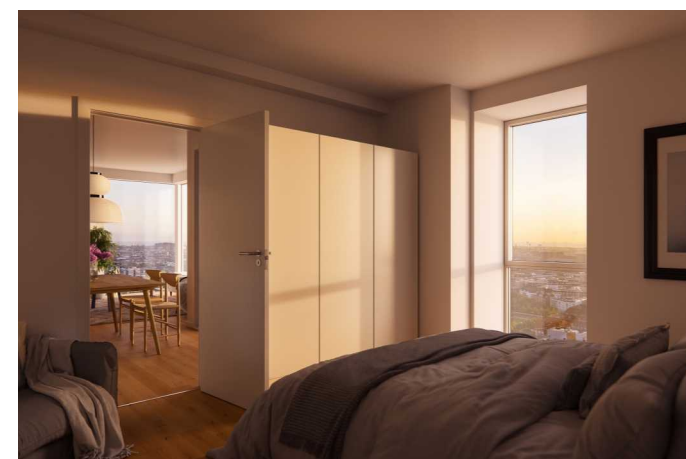
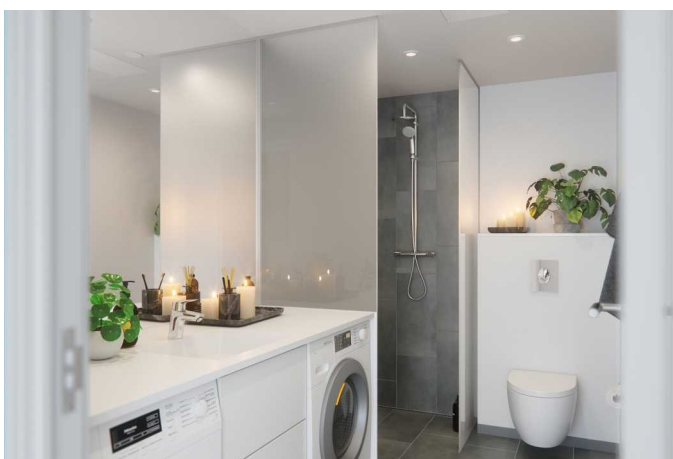
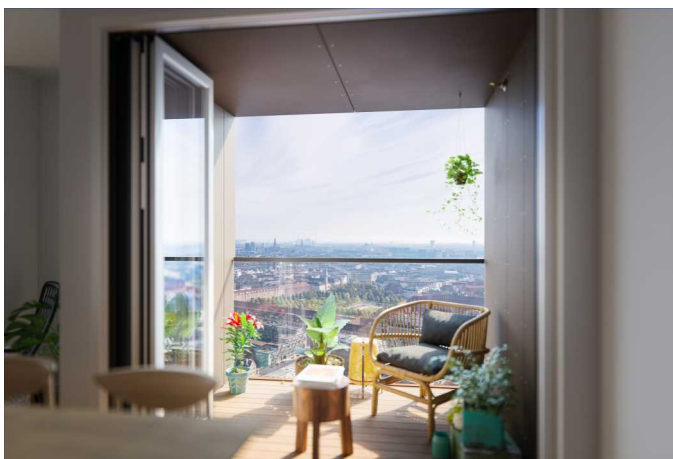
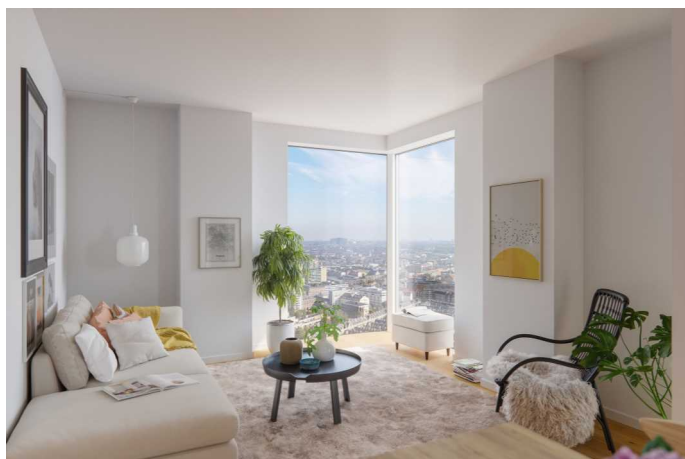




Adresse: Fadet 6, 21. 4., Pasteurs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 7.150.000

Sagsnr.: 063-298  
Ejerudgift/md.: 5.358

Dato: 15.04.2021







Adresse: Fadet 6, 21. 4., Pasteurs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V  
 Kontantpris: 7.150.000

Sagsnr.: 063-298  
 Ejerudgift/md.: 5.358

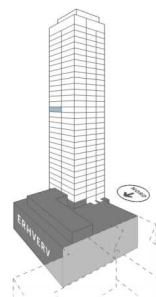
Dato: 15.04.2021

## PASTEURS TÅRN

FADET 6, 21. DØR 4  
 1799 KØBENHAVN V

EJL NR. 298

TINGLYST AREAL 106 M<sup>2</sup>  
 BRUTTOAREAL 118 M<sup>2</sup>  
 VÆRELSE 5



### SIGNATURFORKLARING

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

Revisionsdato: 01. november 2020

5 METER:





Adresse: Fadet 6, 21. 4., Pasteurs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 7.150.000

Sagsnr.: 063-298  
Ejerudgift/md.: 5.358

Dato: 15.04.2021

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                                              |
|---------------------|----------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Ejerlejlighed                                |
| Må benyttes til:    | Beboelse                                     |
| Ifølge:             | Sælgers oplysninger                          |
| Kommune:            | København                                    |
| Matr.nr.:           |                                              |
| BFE-nr.:            |                                              |
| Ejerl.nr.:          | 298                                          |
| Zonestatus:         | Byzone                                       |
| Vand:               | Offentlig                                    |
| Vej:                | Fælles/privat                                |
| Kloak:              | Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme                                   |
| Opført/ombygget år: | 2022                                         |

##### **Arealer**

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Tinglyst areal:      | 106 m <sup>2</sup> |
| heraf boligareal:    | 106 m <sup>2</sup> |
| heraf andre arealer: | 0 m <sup>2</sup>   |
| BBR-boligareal:      | 118 m <sup>2</sup> |

##### **Ejerforeningsforhold**

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| Fællesudg. fordeles efter:  | 105/47.545 |
| Tinglyst fordelingstal:     | 105/47.545 |
| Adm. fordelingstal:         |            |
| Sikkerhed til ejerforening: | 35.000 kr. |
| I form af:                  | Vedtægter  |

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

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 0             |
| Offentlig ejendomsværdi:     |               |
| Heraf grundværdi:            |               |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 2.470.000 kr. |
| Grundskatteloftværdi:        |               |

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Ovn, Induktions kogeplade, 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: 10.09.2022

#### **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. 20aa, Valby, København:**

27.01.2020: Dekl. om udvidelse af bygningsfredning mod omgivelser  
10.11.1947: Dok. om luftfartshindringer mv.  
23.01.1995: Dok. om fjernvarme mv.  
11.02.2002: Dekl. om bebyggelse, benyttelse mv.  
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  
09.10.2017: Dok. om salgs- og pantsætningsforbud  
09.10.2017: Dok. om salgs- og pantsætningsforbud  
02.06.2020: Dekl. om drænpumpebrønd

##### **Lokalplaner:**

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### Brugsret og fællesfaciliteter

Depotrum, Cykelkælder.



Adresse: Fadet 6, 21. 4., Pasteurs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 7.150.000

Sagsnr.: 063-298  
Ejerudgift/md.: 5.358

Dato: 15.04.2021

**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 6, 21. 4., Pasteurs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 7.150.000

Sagsnr.: 063-298  
Ejerudgift/md.: 5.358

Dato: 15.04.2021

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsskat  
Ejendomsværdiskat  
Ejerforening  
Rottebekæmpelse

Pr. år  
15.412  
22.724  
26.145  
13

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling  
Tinglysningsafgift af skødet

7.150.000  
44.650

I alt

7.194.650

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

64.294

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoyldelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

**Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:**

Udbetaling: 360.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.084 md./ 361.010 år Netto **ekskl.** ejerudgift 26.112 md./ 313.339 år v/24,60%  
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.  
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

**Forudsætninger for standardfinansieringen**

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 15.04.2021

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/8 - 1/2 **Forbehold:** Vedtægter lyses pantstiftende for kr. 35.000,-

**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/landingside>





Adresse: Fadet 6, 21. 4., Pasteurs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 7.150.000

Sagsnr.: 063-298  
Ejerudgift/md.: 5.358

Dato: 15.04.2021

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

Ingen.

**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 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. 4.13. 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.

---

**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: 27509315  
E-mail: [nj@carlsbergbyen.dk](mailto:nj@carlsbergbyen.dk)

---