



STILLING HUS

**Lagergade 44, 1. th., Stilling
Hus, Carlsberg Byen**

1799 København V

PRIS	4.750.000
EJERUDGIFTER (MD.)	4.249
BOLIGAREAL	83 m ²
VÆRELSE	2
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	2025
ALTAN	Ja, 5 m ²
ELEVATOR	Ja
SAGSNUMMER	010-100
EJENDOMSTYPER	Ejerlejlighed
ENERGIMÆRKE	

Salgsopstilling - vedr. ejerboligprojektsalg

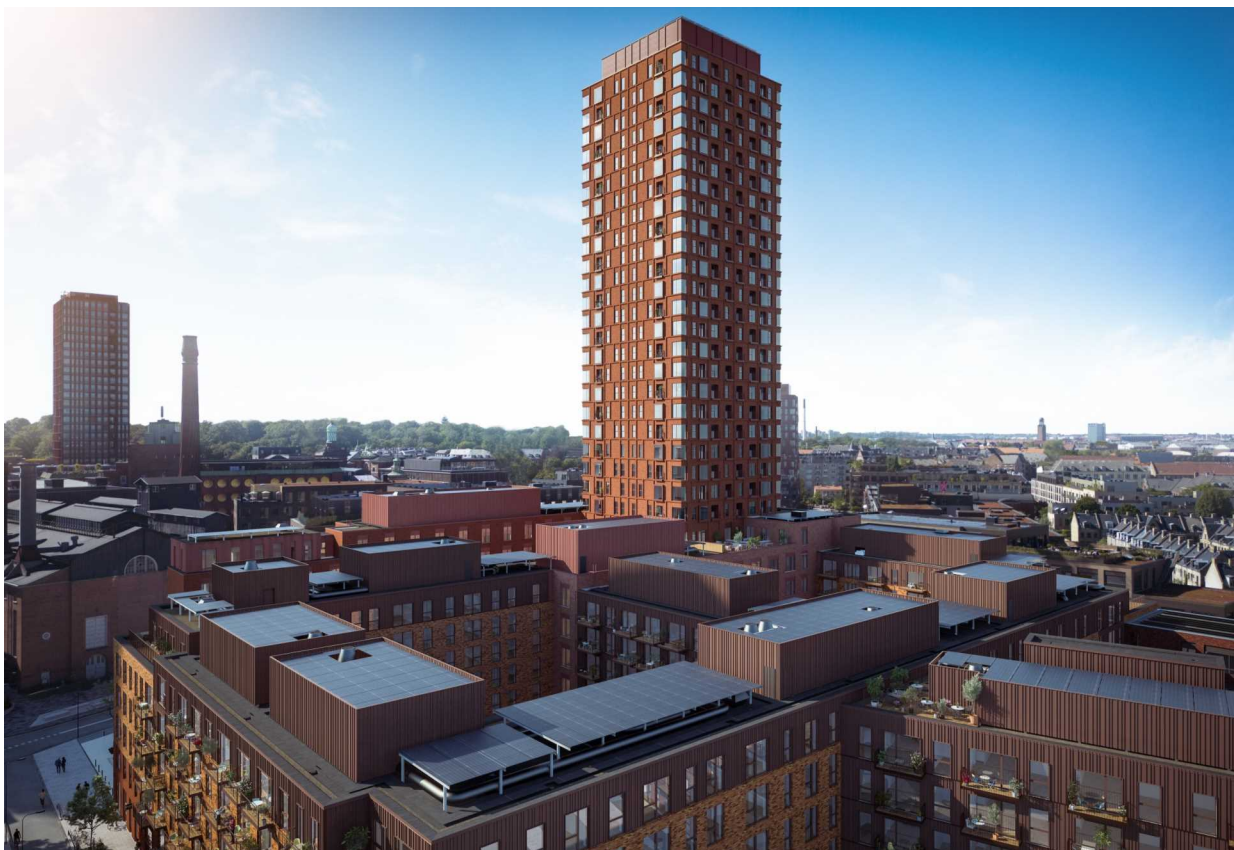
Carlsberg Byen Boligsalg
Ny Carlsberg Vej 140, 1799 København V
Tlf. + 45 2255 1799
boligsalg@carlsbergbyen.dk
www.carlsbergbyen.dk



Adresse: Lagergade 44, 1. th., Stilling Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 010-100
Ejerudgift/md.: kr. 4.249

Dato: 19.12.2024



Beskrivelse:

Boligerne i Stilling Hus har en central beliggenhed ved historiske Ny Carlsberg Vej, og ejendommen rummer flere grønne, let kuperede gårdrum. Stort set alle boliger har udsigt til både en af de grønne gårdhaver og til gaden.

Bortset fra enkelte lejligheder med fransk altan har alle boliger i Stilling Hus enten altan, terrasse eller tagterrasse, og nogle har både altan og terrasse eller to terrasser. Arkitekterne har lagt stor vægt på at give alle beboere gode dagslysforhold uanset lejlighedens størrelse, og alle boligerne er indrettet med moderne køkkener og badeværelser.

Stilling Hus 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 udeservering, og uanset hvilken retning du går, når du er kommet ud af 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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Bente Qvist



Adresse: Lagergade 44, 1. th., Stilling Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 010-100
Ejerudgift/md.: kr. 4.249

Dato: 19.12.2024

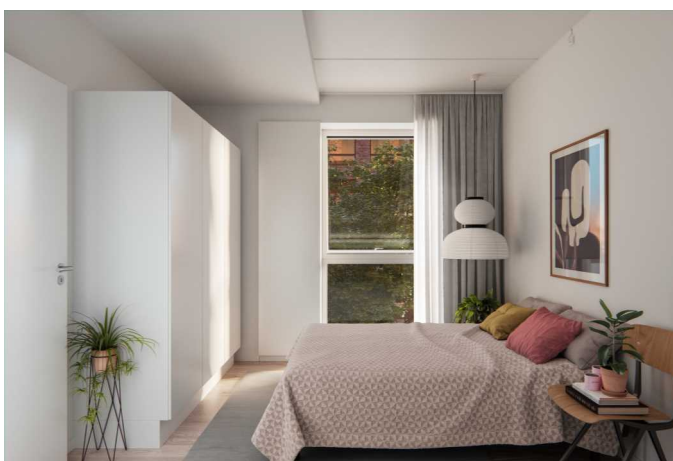
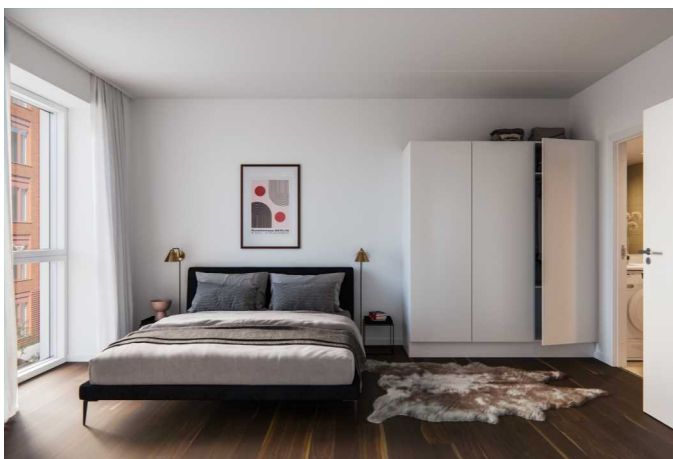
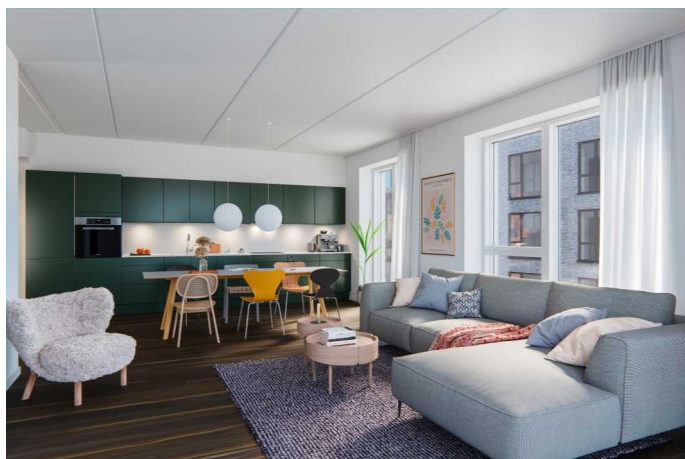




Adresse: Lagergade 44, 1. th., Stilling Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 010-100
Ejerudgift/md.: kr. 4.249

Dato: 19.12.2024

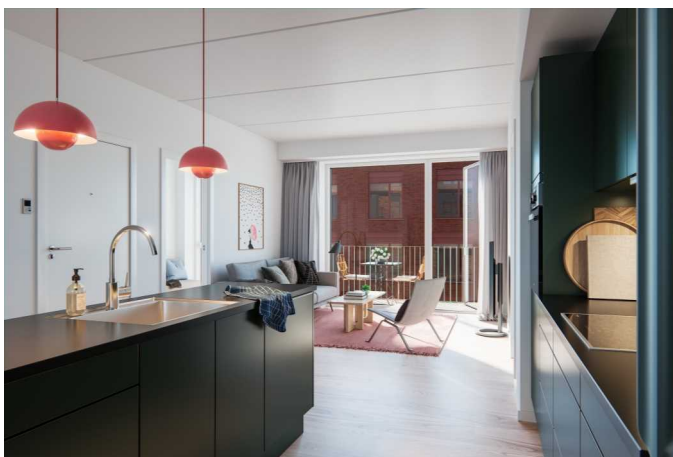
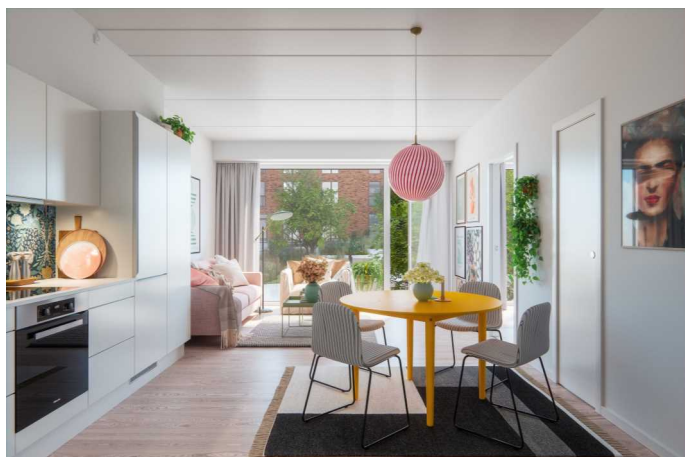




Adresse: Lagergade 44, 1. th., Stilling Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 010-100
Ejerudgift/md.: kr. 4.249

Dato: 19.12.2024





Adresse: Lagergade 44, 1. th., Stilling Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 010-100
Ejerudgift/md.: kr. 4.249

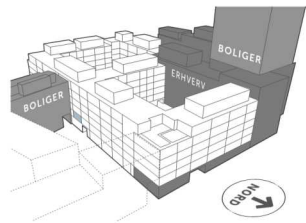
Dato: 19.12.2024

STILLING HUS

LAGERGADE 44, 1. TH
1799 KØBENHAVN V

EJL NR. 100

TINGLYST AREAL 69 M²
BRUTTOAREAL 83 M²
VÆRELSE 2



SIGNATURFORKLARING

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



Revisionsdato: 12. marts 2024

5 METER





Adresse: Lagergade 44, 1. th., Stilling Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 010-100
Ejerudgift/md.: kr. 4.249

Dato: 19.12.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	
BFE-nr.:	
Ejerl.nr.:	100
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2025

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.750.000 kr.
Grundværdi:	2.992.500 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.800.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.992.500 kr.

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Tinglyst areal:	69 m ²
heraf boligareal:	69 m ²
heraf andre arealer:	
BBR-boligareal:	83 m ²

Arealer oplyses ifølge:
Landinspektøropmåling

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	70/46.775
Tinglyst fordelingstal:	70/46.775
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til ejerforening:	35.000
I form af:	

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

Grundejerforening: Vides ikke

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: 01.04.2025

Brugsret og fællesfaciliteter

Depotrum, Cykelkælder.



Adresse: Lagergade 44, 1. th., Stilling Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 010-100
Ejerudgift/md.: kr. 4.249

Dato: 19.12.2024

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 6.300

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: Lagergade 44, 1. th., Stilling Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 010-100
Ejerudgift/md.: kr. 4.249

Dato: 19.12.2024

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Ejerforening
Rottebekæmpelse

kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
19.380
12.209
19.390
9

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet

kr.
kr.
kr.

4.750.000
30.350
4.780.350

I alt

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

50.988

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: Lagergade 44, 1. th., Stilling Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 010-100
Ejerudgift/md.: kr. 4.249

Dato: 19.12.2024

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

Ingen.

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 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
26.05.2023	Deklaration om brandredningsareal mv.
26.05.2023	Deklaration om efterladt spuns
19.06.2024	Deklaration om brugsret til udenomsarealer
28.06.2024	Deklaration om byggeretligt skel og brandforhold
08.07.2024	Servitut om ret til at bebygge og forhåndsrelaksation
08.07.2024	Vedtægter for Ejerforeningen Carlsberg Byen 1218t
08.07.2024	Deklaration om adgang gennem port
08.07.2024	Deklaration om teknik til vandelement på Kedelpladsen
06.08.2024	Deklaration om adgangsret til teknik- og depotrum
13.08.2024	Deklaration om opførelse af nabobyggeri
14.08.2024	Deklaration om transformerstation

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 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 ejendomsskatte-reform, der endnu ikke er fuldt indfaset som følge af bl.a. forsinkelse med ejendomsvurderingerne. Det nye boligs-kattesystem 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).

Afviselser 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.



Adresse: Lagergade 44, 1. th., Stilling Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 010-100
Ejerudgift/md.: kr. 4.249

Dato: 19.12.2024

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
Hjemmeside: www.carlsbergbyen.dk

Bente Qvist

Projektleder - Ejendomsmægler MDE

Mobil: 41210039
E-mail: beqvi@home.dk
