

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



STILLING HUS

**Lagergade 54, 5. tv., Stilling  
Hus, Carlsberg Byen**

1799 København V

PRIS	9.995.000
EJERUDGIFTER (MD.)	8.101
BOLIGAREAL	123 m <sup>2</sup>
VÆRELSE	5
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	2025
ALTAN	Ja, 4 m <sup>2</sup>
ELEVATOR	Ja
SAGSNUMMER	010-076
EJENDOMSTYPER	Ejerlejlighed
ENERGIMÆRKE	A



## Salgsopstilling - vedr. ejerboligprojektsalg

Adresse: Lagergade 54, 5. tv., Stilling Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 9.995.000

Sagsnr.: 010-076  
Ejerudgift/md.: 8.101

Dato: 04.03.2024



### 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, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Bente Qvist





Adresse: Lagergade 54, 5. tv., Stilling Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 9.995.000

Sagsnr.: 010-076  
Ejerudgift/md.: 8.101

Dato: 04.03.2024



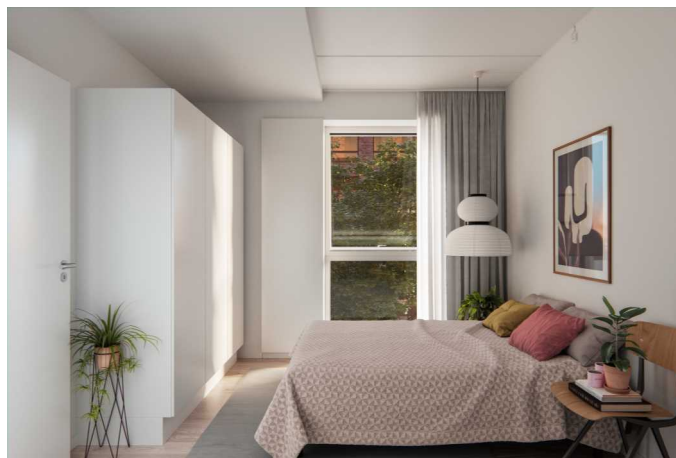




Adresse: Lagergade 54, 5. tv., Stilling Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 9.995.000

Sagsnr.: 010-076  
Ejerudgift/md.: 8.101

Dato: 04.03.2024

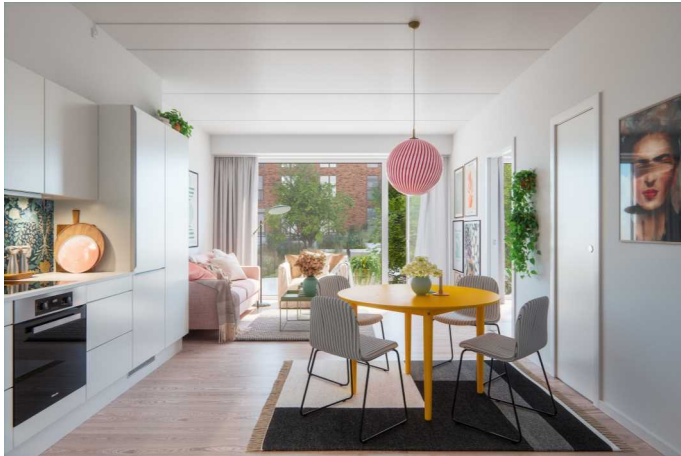




Adresse: Lagergade 54, 5. tv., Stilling Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 9.995.000

Sagsnr.: 010-076  
Ejerudgift/md.: 8.101

Dato: 04.03.2024







Adresse: Lagergade 54, 5. tv., Stilling Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
 Kontantpris: 9.995.000

Sagsnr.: 010-076  
 Ejerudgift/md.: 8.101

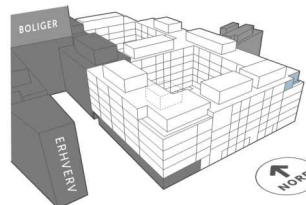
Dato: 04.03.2024

## STILLING HUS

LAGERGADE 54, 5. TV  
 1799 KØBENHAVN V

EJL NR. 76

TINGLYST AREAL 106 M<sup>2</sup>  
 BRUTTOAREAL 123 M<sup>2</sup>  
 VÆRELSE 5



1:100

### SIGNATURFORKLARING

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

Revisionsdato: 03. oktober 2023

5 METER:





Adresse: Lagergade 54, 5. tv., Stilling Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 9.995.000

Sagsnr.: 010-076  
Ejerudgift/md.: 8.101

Dato: 04.03.2024

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	Sælgers oplysninger
Kommune:	København
Matr.nr.:	
BFE-nr.:	
Ejerl.nr.:	76
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2025

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

Tinglyst areal:	106 m <sup>2</sup>
heraf boligareal:	106 m <sup>2</sup>
heraf andre arealer:	
BBR-boligareal:	123 m <sup>2</sup>

##### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles	105/45.920
Tinglyst fordelingstal:	105/45.920
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til ejerforening:	35.000
I form af:	Vedtægter

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	0
Ejendomsværdi:	
Grundværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	
Grundlag for grundskyld:	

\* 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: 20.01.2025

#### **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. 1218t, Valby, København:**

10.11.1947: Dok. om luftfartshindringer mv.  
23.06.1952: Dok. om spor og broanlæg  
23.01.1995: Dok. om fjernvarme mv.  
22.08.1996: Dok. om vejnedlæggelse 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 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 aftagepligt til fjernkøling  
01.04.2016: Servitut vedr. adgangsvej og rampe i parkeringskælder  
31.03.2020: Pantsætningsforbud  
17.12.2021: Dok. om jordforening

##### **Lokalplaner:**

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### Brugsret og fællesfaciliteter

Depotrum, Cykelkælder.



Adresse: Lagergade 54, 5. tv., Stilling Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 9.995.000

Sagsnr.: 010-076  
Ejerudgift/md.: 8.101

Dato: 04.03.2024

**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.: 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: Lagergade 54, 5. tv., Stilling Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 9.995.000

Sagsnr.: 010-076  
Ejerudgift/md.: 8.101

Dato: 04.03.2024

Ejerudgift 1. år:

Grundskyld  
Ejerforening  
Rottebekæmpelse  
Ejendomsværdiskat (Grundlag = 7.996.000)

Pr. år  
20.042  
33.180  
14  
43.978

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	9.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	61.850
I alt	10.056.850

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

97.214

**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 54, 5. tv., Stilling Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 9.995.000

Sagsnr.: 010-076  
Ejerudgift/md.: 8.101

Dato: 04.03.2024

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 boligskaftesystem, der oprindeligt skulle være trådt i kraft pr. 1. januar 2020. Regeringen har imidlertid meddelt, at ikrafttrædelsestidspunktet udskydes til 1. januar 2024. Det nye boligskaftesystem 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)

---

---

**Kasper Nisted**

Salgschef & Ejendomsmægler

Mobil: +45 41 79 51 31  
E-mail: [kn@carlsbergbyen.dk](mailto:kn@carlsbergbyen.dk)

---