Carlsberg Byen Boligsalg P/S
Olivia Hansens Gade 2, 1799 København V
Tlf. + 45 2255 1799
boligsalg@carlsbergbyen.dk
www.carlsbergbyen.dk



Constantin Hansens Gade 43, st. tv., Bindesbøll Hus, Carlsberg Byen

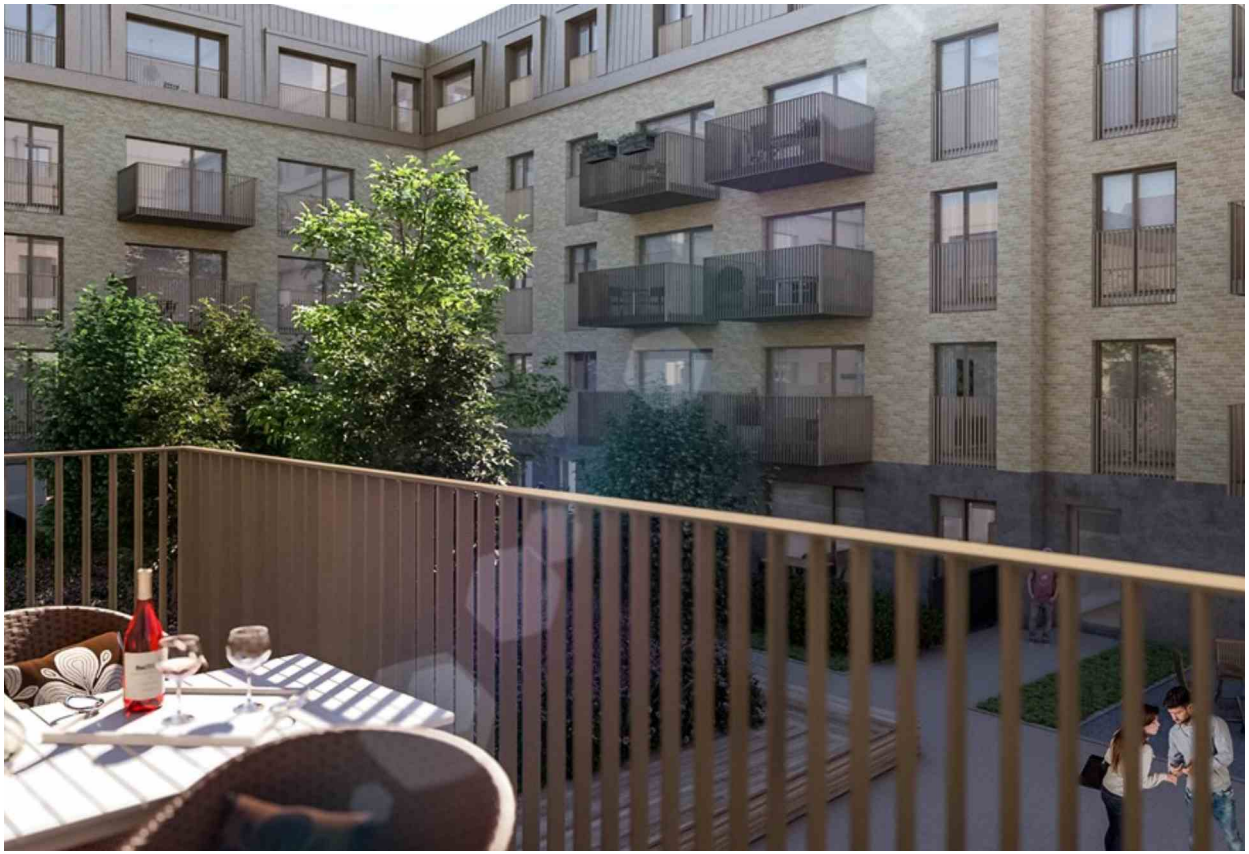
1799 København V

PRIS	5.250.000
UDBETALING	265.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	23.670
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	19.916
EJERUDGIFT (MD.)	4.660
BOLIGAREAL	119 m²
VÆRELSER	2
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	2018
ELEVATOR	Ja
SAGSNUMMER	1612-007
EJENDOMSTYPE	Ejerlejlighed
ENERGIMÆRKE	A

Carlsberg Byen Boligsalg P/S
Olivia Hansens Gade 2, 1799 København V
Tlf. + 45 2255 1799
boligsalg@carlsbergbyen.dk
www.carlsbergbyen.dk

Salgsopstilling

Adresse: Constantin Hansens Gade 43, st. tv., Bindesbøll Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V
Sagsnr.: 1612-007
Kontantpris: 5.250.000
Ejerudgift/md.: 4.660
Dato: 16.10.2017



Beskrivelse:

Åbent hus afholdes hver søndag kl. 13-15 i Maskincentralen, Pasteursvej 7, 1799 København V.

DENNE BOLIG SÆLGES SOM PROJEKTKØB UNDER OPFØRELSE OG MED FORVENTET INDFLYTNING FRA 1. JUNI 2018.

Bindesbøll Hus er tegnet af arkitektfirmaet Praksis Arkitekter og tæller 51 meget forskellige individuelle lejligheder med hver sit udtryk. Fælles for dem er mangfoldighed og natur. Alle lejligheder har franske altaner og enten en have, altan, terrasse eller tagterrasse, der bringer naturen helt tæt på - og de kæmpestore vinduespartier bader rummene i lys. Bilen eller cyklen parkerer du i kælderen, og herfra kan du tage elevatoren direkte op til din etage.

Bindesbøll Hus er opkaldt efter den anerkendte, danske arkitekt og kunsthåndværker Thorvald Bindesbøll (1846-1908), hvis kunstneriske felt var bredt: møbler, keramik og fajance, bogkunst, smykker, ornamentik, skulpturer og sølvtøj Og så har han designet et grafisk mesterværk, som for længst har fejret 100 års jubilæum og er kendt over hele verden.

Den 119 m2 store bolig i stueetagen tilbyder en terrasse med siddetrappe, der fungerer som nedgang til en stor, privat forhave på hele 31 m2 ud mod smukke Rahbeks Allé. Her kan livet udenfor nydes i fulde drag fra privaten, hvis man da ikke vælger at gå de få skridt til den hyggelige fællesgård. Foruden den store entré og badeværelse rummer boligen en stor, åben spisestue med kig til gårdhaven. I forlængelse af spisestuen ligger det åbne køkken sammen med den lyse stue, der giver dig direkte adgang til forhaven samt boligens soveværelse. En bolig som denne er særligt velegnet til parret, der prioriterer god plads og muligheden for at kunne nyde de varme sommerdage i sin helt egen have.

Det minimalistiske og grebsløse design, der går igen i boligens køkkenelementer er fra KP/Mono fra HTH og blender eminent ind i det nordiske look, der kendetegner Bindesbøll Hus indvendigt såvel som udvendigt. Desuden har samtlige overskabe

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: Per Sander

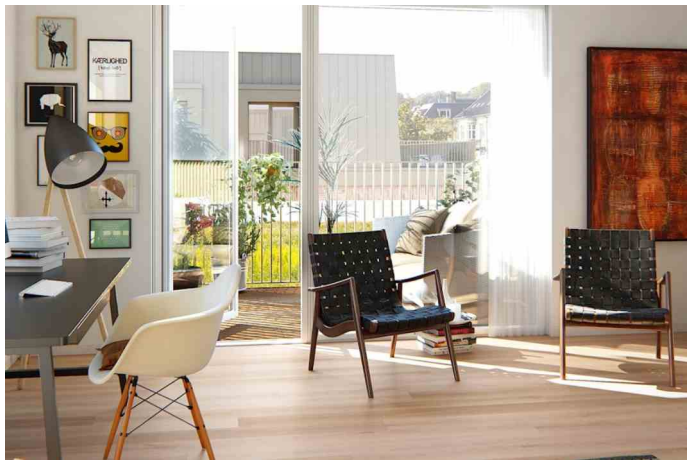
COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

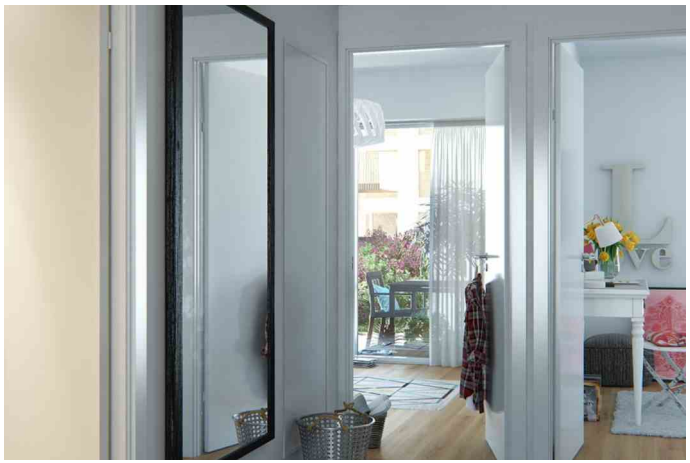
Carlsberg Byen Boligsalg P/S
Olivia Hansens Gade 2, 1799 København V
Tlf. + 45 2255 1799
boligsalg@carlsbergbyen.dk
www.carlsbergbyen.dk

Adresse: Constantin Hansens Gade 43, st. tv., Bindesbøll Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 5.250.000 Ejerudgift/md.: 4.660

Sagsnr.: 1612-007
Dato: 16.10.2017





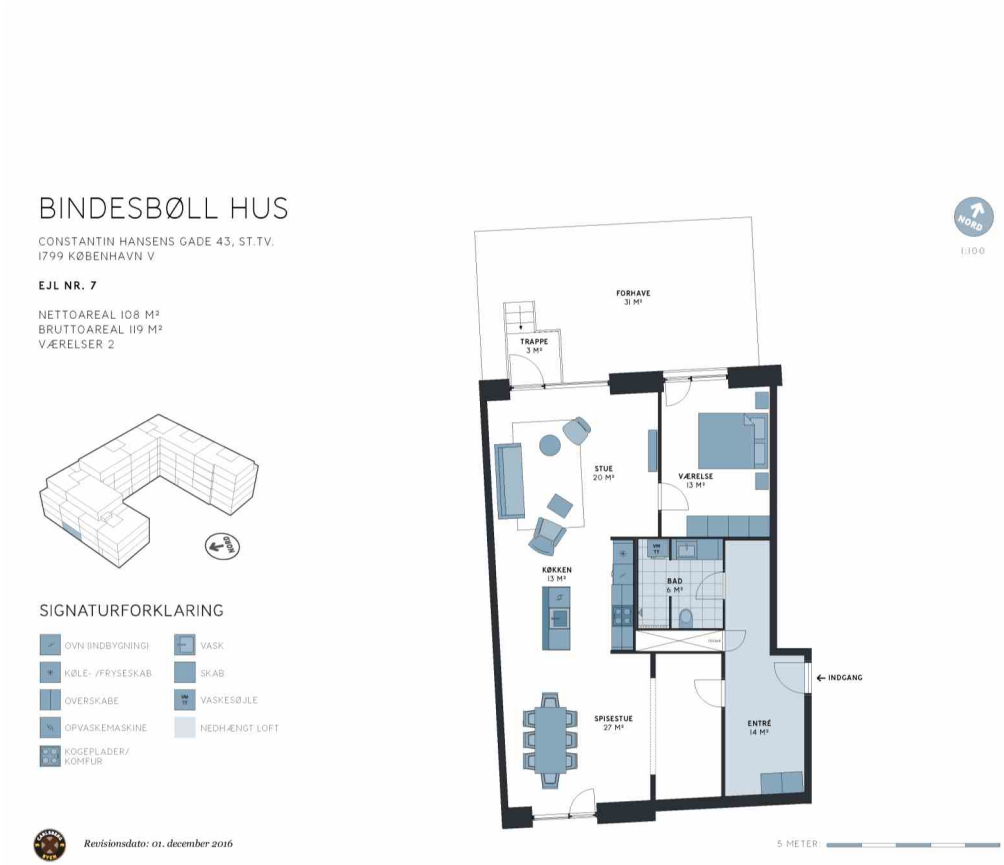


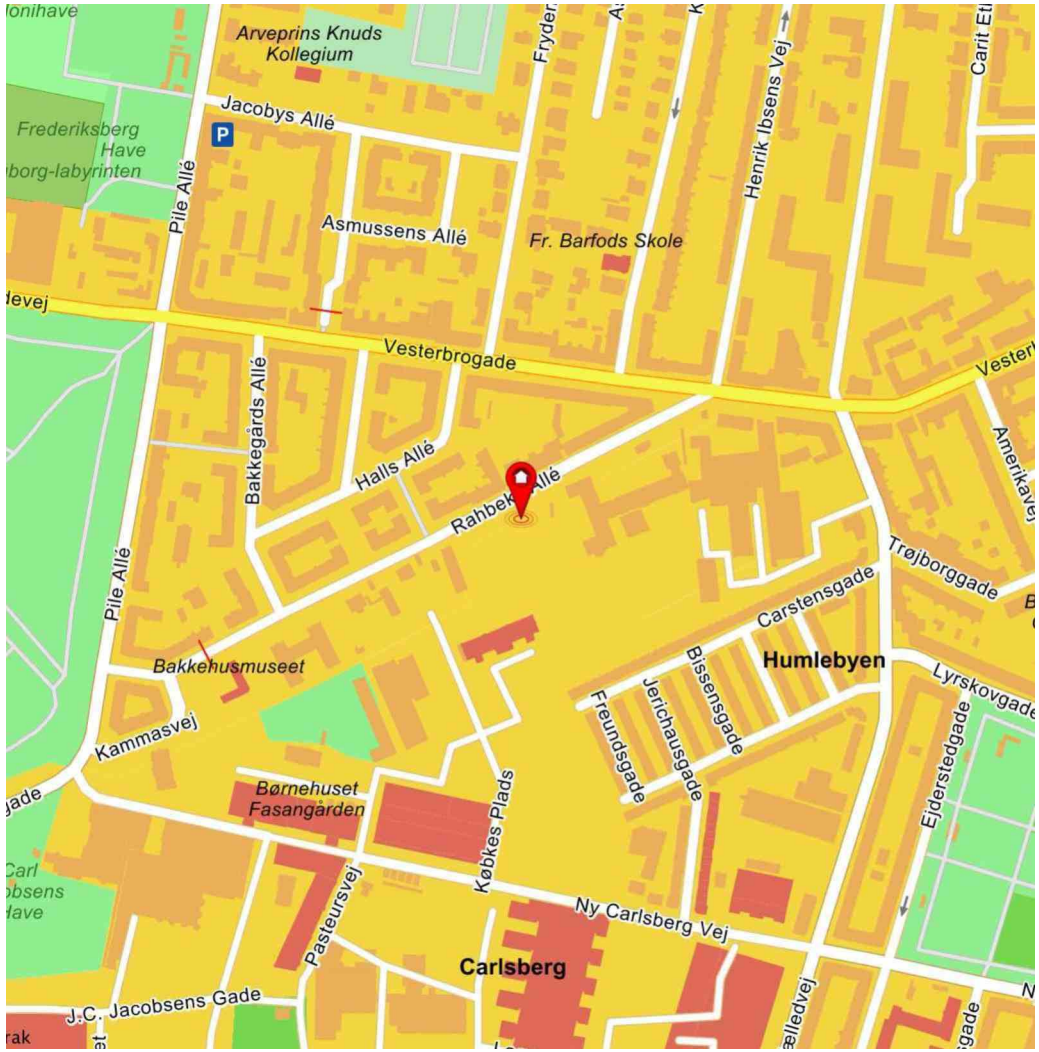

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1 a

Carlsberg Byen Boligsalg P/S
Olivia Hansens Gade 2, 1799 København V
Tlf. + 45 2255 1799
boligsalg@carlsbergbyen.dk
www.carlsbergbyen.dk

Adresse: Constantin Hansens Gade 43, st. tv., Bindesbøll Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 5.250.000 Ejerudgift/md.: 4.660

Sagsnr.: 1612-007
Dato: 16.10.2017





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

Carlsberg Byen Boligsalg P/S
Olivia Hansens Gade 2, 1799 København V
Tlf. + 45 2255 1799
boligsalg@carlsbergbyen.dk
www.carlsbergbyen.dk

Adresse: Constantin Hansens Gade 43, st. tv., Bindesbøll Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 5.250.000 Ejerudgift/md.: 4.660

Sagsnr.: 1612-007
Dato: 16.10.2017

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	Sælgers oplysninger
Kommune:	København
Matr.nr.:	66 c Udenbys Vester Kvarter, København m.fl.
Ejerl.nr.:	7
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2018

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.	0
Offentlig ejendomsværdi:	
Heraf grundværdi:	
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.079.000 kr.
Grundskatteloftværdi:	

Arealer

Tinglyst areal:	108 m²
heraf boligareal:	108 m²
heraf andre arealer.	0 m²
BBR-boligareal:	119 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:	108/4964
Tinglyst fordelingstal:	108/4964
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til ejerforening:	35.000 kr.
I form af:	Vedtægter
Forhøjelse af sikkerhed:	
I form af:	Ingen

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Ovn Induktion, Emhætte, Vaskemaskine, Tørretumbler.

Mærke og type henvises der til købsaftalens bilag.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

Carlsberg Byen Boligsalg P/S
Olivia Hansens Gade 2, 1799 København V
Tlf. + 45 2255 1799
boligsalg@carlsbergbyen.dk
www.carlsbergbyen.dk

Adresse: Constantin Hansens Gade 43, st. tv., Bindesbøll Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V
Sagsnr.: 1612-007
Kontantpris: 5.250.000
Ejerudgift/md.: 4.660
Dato: 16.10.2017

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryg
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.: 9.700 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2016

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået
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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Der foreligger energimærkning af 15.12.2015 med energiklassifikation: A2020.

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.

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

Carlsberg Byen Boligsalg P/S
Olivia Hansens Gade 2, 1799 København V
Tlf. + 45 2255 1799
boligsalg@carlsbergbyen.dk
www.carlsbergbyen.dk

Adresse: Constantin Hansens Gade 43, st. tv., Bindesbøll Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 5.250.000 Ejerudgift/md.: 4.660

Sagsnr.: 1612-007
Dato: 16.10.2017

Ejerudgift 1. år:	Pr. år
Ejendomsskat	12.743
Ejendomsværdiskat	20.790
Ejerforening	22.339
Rottebekæmpelse	46
Ejerudgift i alt 1 år	55.918

Kontantbehov ved køb	
Kontantpris/udbetaling	5.250.000
Tinglysningsafgift af skødet	33.160
I alt	5.283.160

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.

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

Ingen.

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

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 265.000 Brutto ekskl. ejerudgift 23.670 md./ 284.035 år Netto ekskl. ejerudgift 19.916 md./ 238.991 år v/26,60%

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. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Standardfinansiering

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: 02.10.2017

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: 1/2 - 1/8

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.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

Carlsberg Byen Boligsalg P/S
Olivia Hansens Gade 2, 1799 København V
Tlf. + 45 2255 1799
boligsalg@carlsbergbyen.dk
www.carlsbergbyen.dk

Adresse: Constantin Hansens Gade 43, st. tv., Bindesbøll Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 5.250.000 Ejerudgift/md.: 4.660

Sagsnr.: 1612-007
Dato: 16.10.2017

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredittype	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:
Følgende servitutter er lyst på ejendommen:
Servitutter matr. nr. 1218g, Udenbys Vester Kvarter, København
Nr. 1 lyst d. 10.11.1947 lbnr. 6275-01 Dok om luftfartshindringer mv.
Nr. 2 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 952870-01 Dok om fjernvarme/anlæg mv.
Nr. 3 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 933561-01 Dok om fjernvarme mv.
Nr. 4 lyst d. 11.02.2002 lbnr. 22033-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Påtalret: Bygge- og Teknikforvaltningen.
Nr. 5 lyst d. 25.10.2004 lbnr. 154940-01 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.
Nr. 6 lyst d. 11.11.2014 lbnr. 1005807983 Anvendelsesforhold
Nr. 7 lyst d. 19.08.2015 lbnr. 1006638711 Vedtægter for Grundejerforeningen Carlsberg Byen
Nr. 8 lyst d. 23.10.2015 lbnr. 1006810863 Salgs- og Pantsætningsforbud

Servitutter matr. nr. 66c, Frederiksberg:
Nr. 1 lyst d. 14.08.1861 lbnr. 979070-02 Dok om hegn, hegnsmur mv.
Nr. 2 lyst d. 21.06.1865 lbnr. 979072-02 Dok om hegn, hegnsmur mv.
Nr. 3 lyst d. 01.11.1947 lbnr. 2277-02 Dok om luftfartshindringer mv.
Nr. 4 lyst d. 11.11.2014 lbnr. 1005807983 Anvendelsesforhold
Nr. 5 lyst d. 23.10.2015 lbnr. 1006810863 Salgs- og Pantsætningsforbud
Nr. 6 lyst d. 30.03.2016 lbnr. 1007182964 Deklaration om tilslutnings - samt aftagepligt til fjernkøling

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

Andre forhold af væsentlig betydning:
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.

Jordforurening registreret:
Ejendommen er ifølge Region Hovedstadens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 2. En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at en del af af matrikel 1218 Udenbys Vester Kvarter, København er kortlagt.

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:
Det skal oplyses, at ejerlejligheden endnu ikke er selvstændigt vurderet, hvorfor den offentlige ejendomsværdi, ejendomsskat i salgsopstillingen er anslået.

Idet der endnu ikke foreligger offentlig ejendomsvurdering af ejerlejligheden, har sælger for beregning af ejendomsværdiskat taget udgangspunkt i et beregningsskema vedrørende ejerlejligheder 2001 og 2002 fra SKAT og i øvrigt på baggrund af normtal og lokalkorrektion oplyst fra SKAT. Det præciseres, at beregningen i salgsopstillingen er vejledende og uden ansvar for sælger og således alene tjener til at danne et skøn over størrelsen af den fremtidige ejendomsværdiskat. Grundværdi er beregnet på baggrund af de enkelte ejerlejligheder efter det tinglyste fordelingstal i ejendommen.

Fremtidig ejendomsværdiskat beregnes på baggrund af ny vurdering på ejerlejligheden.

Beregningsskemaer/skrivelse fra SKAT forevises på forlangende samt udleveres i forbindelse med købsaftalen.

Ejendomsskattebillet:
Da ejerlejligheden endnu ikke er selvstændigt vurderet af SKAT, betaler køber (indtil selvstændig vurdering foreligger) ejendomsskatter på grundlag af ejerlejlighedens andel af ejendommens ejendomsskatter. Fordeling og opkrævning af ejendomsskatter foretages af ejerforeningen, indtil en selvstændig vurdering foreligger.

Visualiseringer på salgsopstilling:

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

Carlsberg Byen Boligsalg P/S
Olivia Hansens Gade 2, 1799 København V
Tlf. + 45 2255 1799
boligsalg@carlsbergbyen.dk
www.carlsbergbyen.dk

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.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 5 fortsat

Carlsberg Byen Boligsalg P/S

Olivia Hansens Gade 2
1799 København V

Telefon: 2255 1799
E-mail: boligsalg@carlsbergbyen.dk
Hjemmeside: www.carlsbergbyen.dk



Per Sander
Udviklingschef - Bolig

Mobil: +45 2826 4840
E-mail: ps@carlsbergbyen.dk