



RAHBEEK HUS II

**Thorvald Bingesbølls Plads
24, 4. th., Rahbek Hus II,
Carlsberg Byen**
1799 København V

PRIS	4.745.000
UDBETALING	240.000
BRUTTO EKSBL. EIERUDGIFT	21.161
NETTO EKSBL. EIERUDGIFT	17.952
EIERUDGIFT (MD.)	2.953
BOLIGAREAL	73 m ²
VÆRELSE	3
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	2019
ELEVATOR	Ja
SAGSNUMMER	163-052
EJENDOMSTYPER	Ejerlejlighed
ENERGIMÆRKE	



Salgsopstilling

Adresse: Thorvald Bingesbølls Plads 24, 4. th., Rahbek Hus II, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 4.745.000 Ejerudgift/md.: 2.953

Sagsnr.: 163-052
Dato: 23.01.2018



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 20. JUNI 2019.

Rahbek Hus II ligger i det nordlige hjørne af Carlsberg Byen mellem Frederiksberg og historiske Humleby, og det bliver et rigtig dejligt sted at bo. De grønne områder er enestående i en by som København, og Thorvald Bingesbølls Plads med det bevaringsværdige Halmageret bliver et rekreativt frirum med masser af plads til at udfolde sig. Her kører ingen biler, så det er bare at sende børnene ud at lege.

Penthouselejlighed på 73 m² med privat tagterasse. Luksus på toppen med udsigt til solnedgang. I denne bolig får du kombineret køkken og stue med praktisk udgang til boligens vestvendte tagterasse på 13 m² med udsigt til den historiske bygning, Halmageret. Derudover får du to værelser, begge med skabsplads, samt et lækker badeværelse med vaskesøjle.

Lejligheden er indrettet med stilrent design i god kvalitet - et enkelt nordisk look, der matcher de lyse rum perfekt. Gulvene er lamelplank i eg fra Junckers, og der er gulvvarme i alle rum. Det grebsløse og minimalistiske køkken er fra HTH, hårde hvidevarer er fra Miele og armaturerne er fra Grohe. I boligens lækre badeværelse er der slidstærke fliser fra Cerim på gulv og i brusenichen i en varm, lysegrå nuance, og armaturerne er fra Grohe.

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.

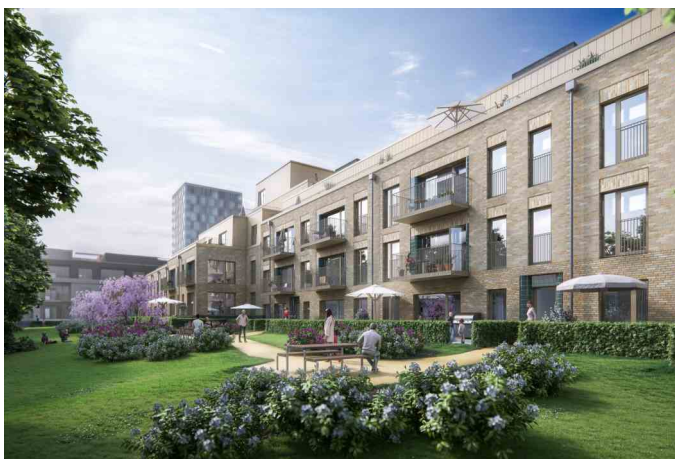
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Per Sander



Adresse: Thorvald Bingesbølls Plads 24, 4. th., Rahbek Hus II, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 4.745.000
Ejerudgift/md.: 2.953

Sagsnr.: 163-052
Dato: 23.01.2018





Adresse: Thorvald Binesbølls Plads 24, 4. th., Rahbek Hus II, Carlsberg Byen, 1799 København V
 Kontantpris: 4.745.000
 Ejerudgift/md.: 2.953

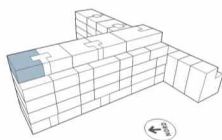
Sagsnr.: 163-052
 Dato: 23.01.2018

RAHBEK HUS II

THORVALD BINDESBØLLS PLADS NR. 24, 4. TH.
 1799 KØBENHAVN V

EJL NR. 52

NETTOAREAL 61 M²
 BRUTTOAREAL 73 M²
 VÆRELSE 3



SIGNATURFORKLARING

Revisionsdato: 02. august 2017



5 METER





Adresse: Thorvald Bingesbølls Plads 24, 4. th., Rahbek Hus II, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 4.745.000 Ejerudgift/md.: 2.953

Sagsnr.: 163-052
Dato: 23.01.2018

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: Sælgers oplysninger
Kommune: København
Matr.nr.: 1218 n Udenbys Vester Kvarter, København
Ejerl.nr.: 52
Zonestatus: Byzone
Vand: Offentlig
Vej: Fælles/privat
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2019

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 0
Offentlig ejendomsværdi:
Heraf grundværdi:
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.333.500 kr.
Grundskatteloftværdi:

Arealer

Tinglyst areal: 61 m²
heraf boligareal: 61 m²
heraf andre arealer: 0 m²
BBR-boligareal: 73 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter: 61/4622
Tinglyst fordelingstal: 61/4622
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til ejerforening: 35.000 kr.
I form af: Vedtægter
Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Følgende servitutter er lyst på ejendommen:

Servitutter, matr. nr. 1218n, Udenbys Vester Kvarter, København:

12.03.1888; Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.
14.04.1939; Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.
14.04.1939; Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.
10.11.1947; Dok. om luftfartshindringer mv.
03.07.1964; Dok. om bebyggelse, benyttelse mv.
23.01.1995; Dok om fjernvarme/anlæg mv.
11.02.2002; Dok om bebyggelse.
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.
05.02.2008; Dekl om parkeringsplader og havearealer m.m.
11.11.2014; Anvendelsesforhold.
21.07.2015; Anvendelsesforhold.
19.08.2015; Vedtægter for Grundejerforeningen Carlsberg Byen.
08.01.2016; Deklaration om tilslutnings- samt aftagepligt til fjernkøling.
02.01.2017; Dok om salgs- og pantsætningsforbud.

Lokalplaner:

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Depotrum, Cykelkælder.

Tilbehør:

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

Mærke og type henvises der til købsaftalens bilag.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Thorvald Bingesbølls Plads 24, 4. th., Rahbek Hus II, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 4.745.000 Ejerudgift/md.: 2.953

Sagsnr.: 163-052
Dato: 23.01.2018

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Codan
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til ejendommens forsikringspolice for oplysninger om eventuelle forbehold.

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.490 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2017

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 Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Der foreligger energimærkning af 23.03.2017 med energiklassifikation: A2015.

Carlsberg Byen Boligsalg P/S

Ny Carlsberg Vej 140, 1799 København V

Tlf. + 45 2255 1799

boligsalg@carlsbergbyen.dk

www.carlsbergbyen.dk



Adresse: Thorvald Bingesbølls Plads 24, 4. th., Rahbek Hus II, Carlsberg Byen, 1799 København V

Kontantpris: 4.745.000

Ejerudgift/md.: 2.953

Sagsnr.: 163-052

Dato: 23.01.2018

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsskat
Ejendomsværdiskat
Ejerforening
Rottebekæmpelse

Pr. år

9.057
13.335
13.019
29

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet

4.745.000

30.160

I alt

4.775.160

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

35.440

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: 240.000 Brutto ekskl. ejerudgift 21.161 md./ 253.933 år Netto ekskl. ejerudgift 17.952 md./ 215.426 år v/25,60%

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: 18.01.2018

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.



Adresse: Thorvald Bingesbølls Plads 24, 4. th., Rahbek Hus II, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 4.745.000 Ejerudgift/md.: 2.953

Sagsnr.: 163-052
Dato: 23.01.2018

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

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.

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) ejendomsskatte på grundlag af ejerlejlighedens andel af ejendommens ejendomsskatte. Fordeling og opkrævning af ejendomsskatte foretages af ejerforeningen, indtil en selvstændig vurdering foreligger.

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.

Ny boligskatteordning pr. 02.05.2017

Som bekendt er der den 2. maj d.å. indgået en politisk aftale imellem regeringspartierne og en række af Folketingets partier, der tilsammen udgør et flertal, om en ny struktur for grundskyld og ejendomsværdiskat. Efter det oplyste implementeres ordningen gradvist i perioden 2018 til 2021, således at alle dele af den nye ordning vil være fuldt implementeret i 2021. Det præcise indhold og konsekvenserne af den nye boligskatteordning er ikke kendt på nuværende tidspunkt. For god ordens skyld understreges derfor, at der ved de i denne salgsopstilling afgivne oplysninger ikke er taget højde for indhold og konsekvenser af den nye boligskatteordning.

-

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



Carlsberg Byen Boligsalg P/S

Ny Carlsberg Vej 140
1799 København V

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