

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



THEODORA HUS

**Ottilia Jacobsens Plads 19, 2.  
th., Theodora Hus, Carlsberg  
Byen**

1799 København V

PRIS	2.945.000
UDBETALING	150.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	13.108
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	11.040
EJERUDGIFT (MD.)	2.727
BOLIGAREAL	67 m <sup>2</sup>
VÆRELSE	2
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	2019
ALTAN	Ja, 5 m <sup>2</sup>
ELEVATOR	Ja
SAGSNUMMER	021-035
EJENDOMSTYPER	Ejerlejlighed
ENERGIMÆRKE	



## Salgsopstilling

Adresse: Ottilia Jacobsens Plads 19, 2. th., Theodora Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 2.945.000 Ejerudgift/md.: 2.727

Sagsnr.: 021-035  
Dato: 11.01.2018



### 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 ULTIMO 2019.**

Du kan ikke bo mere centralt i Carlsberg Byen, end i Theodora Hus, og du bliver nabo til ikoniske bygninger som Elefantporten og Bryghuset, og så er du kun få minutter fra grønne haver og parker.

Boligen ligger på 2. sal, og de 67 m<sup>2</sup> er optimalt udnyttet, så du både får en god entré, hvorfra der er adgang til det lækre badeværelse og et stort lyst køkken-alrum, hvor der er plads til at være sammen, samt et rummeligt soveværelse. Ønsker du uderum, kan du fra køkken-alrummet og soveværelset gå ud på den 5 m<sup>2</sup> store vestvendte altan. Her får du udsigt mod Ottilia Jacobsens plads, med Carls Villa og Carls Have som naboer.

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 hvidevarerne er fra Miele, og armaturerne er fra Grohe. I boligens lækre badeværelse er der slidstærke grå fliser i tre nuancer fra Mosa på gulv og vægge i brusenichen. Den østlige del af Theodora Hus består af den fredede bygning Gærkælderen, der blev brugt i ølproduktionen. Bag de flotte røde mursten i den historiske bygning, samt i stueetagen på den øvrige del af Theodora Hus, kommer der spændende erhverv. I hjørnet mod Ny Carlsberg Vej og Ottilia Jacobsens Plads, kommer der en café/restaurant, som vil skabe liv og summen på den nye plads.

### 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.

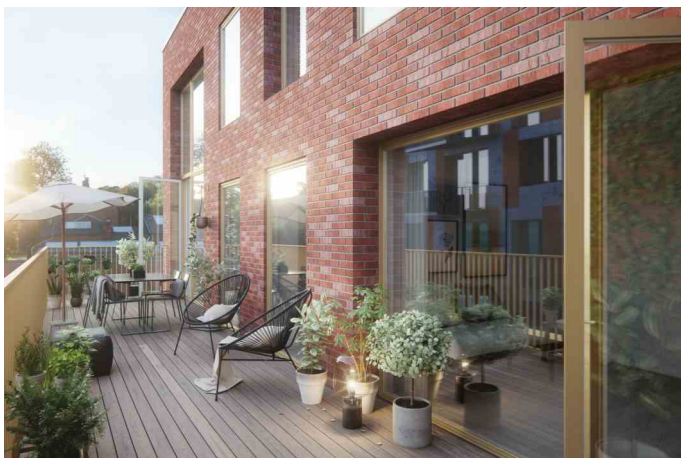
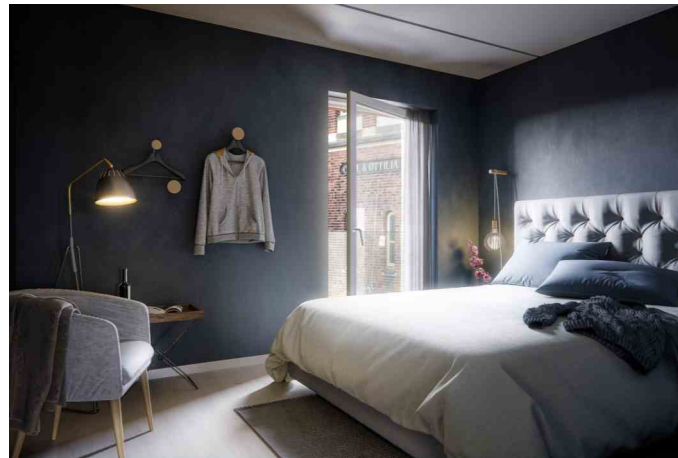
Ansvarlig ejendomsmægler: Per Sander



Adresse: Otilia Jacobsens Plads 19, 2. th., Theodora Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 2.945.000

Ejerudgift/md.: 2.727

Sagsnr.: 021-035  
Dato: 11.01.2018





Adresse: Ottilia Jacobsens Plads 19, 2. th., Theodora Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
 Kontantpris: 2.945.000

Ejerudgift/md.: 2.727

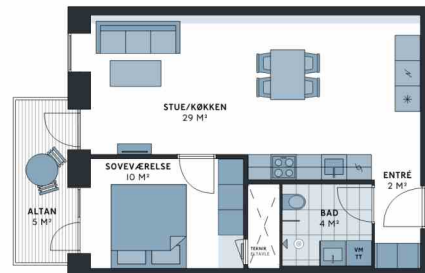
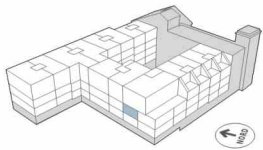
Sagsnr.: 021-035  
 Dato: 11.01.2018

## THEODORA HUS

OTILIA JACOBSENS PLADS 19, 2.TH.  
 1799 KØBENHAVN V

EJL. NR. 35

NETTOAREAL 53 M<sup>2</sup>  
 BRUTTOAREAL 67 M<sup>2</sup>  
 VÆRELSE 2



NORD

1:100

### SIGNATURFORKLARING

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

Revisionsdato: 17. oktober 2017

5 METER:





Adresse: Ottilia Jacobsens Plads 19, 2. th., Theodora Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 2.945.000

Ejerudgift/md.: 2.727

Sagsnr.: 021-035  
Dato: 11.01.2018

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Beboelse  
Ifølge: Sælgers oplysninger  
Kommune: København  
Matr.nr.: 20 a Valby, København  
Ejerl.nr.: 35  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Offentlig  
Vej: Fælles/privat  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 2019

#### **Arealer**

Tinglyst areal: 53 m<sup>2</sup>  
heraf boligareal: 53 m<sup>2</sup>  
heraf andre arealer: 0 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 67 m<sup>2</sup>

#### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles efter: 53/8477  
Tinglyst fordelingstal: 53/8477  
Adm. fordelingstal:  
Sikkerhed til ejerforening: 35.000 kr.  
I form af: Vedtægter  
Forhøjelse af sikkerhed:  
I form af: Ingen

#### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr. 0  
Offentlig ejendomsværdi:  
Heraf grundværdi:  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.218.000 kr.  
Grundskatteloftværdi:

### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### **Følgende servitutter er lyst på ejendommen:**

##### **Servitutter, matr. nr. 20a, Valby, København:**

26.09.1900; Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.  
10.11.1947; Dok. om luftfartshindringer mv.  
23.01.1995; Dok om fjernvarme/anlæg mv.  
11.02.2002; Dok 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, har fælles parkerings-og opholdsarealer, uden hegn i skel, samt afløbsanlæg mv.  
13.01.2014; Dekl. om fælles konstruktioner. Brandmur  
11.11.2014; 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.

### 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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

### Brugsret og fællesfaciliteter

Depotrum, Cykelkælder.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ottilia Jacobsens Plads 19, 2. th., Theodora Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 2.945.000 Ejerudgift/md.: 2.727

Sagsnr.: 021-035  
Dato: 11.01.2018

#### 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.

#### 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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.770 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 salgsoptillingens 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 08.11.2017 med energiklassifikation: A2015.



Adresse: Ottilia Jacobsens Plads 19, 2. th., Theodora Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 2.945.000

Ejerudgift/md.: 2.727

Sagsnr.: 021-035  
Dato: 11.01.2018

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsskat	8.322	Kontantpris/udbetaling	2.945.000
Ejendomsværdiskat	12.180	Tinglysningsafgift af skødet	19.360
Ejerforening	12.190	I alt	2.964.360
Rottebekæmpelse	27		
		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	32.719		
<u>Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:</u>		<u>Gæld udenfor købesummen:</u>	
		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: 150.000 Brutto ekskl. ejerudgift 13.108 md./ 157.293 år Netto ekskl. ejerudgift 11.040 md./ 132.484 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: 12.12.2017

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.



Adresse: Ottilia Jacobsens Plads 19, 2. th., Theodora Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 2.945.000

Ejerudgift/md.: 2.727

Sagsnr.: 021-035  
Dato: 11.01.2018

### 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 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:**

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 normalt 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.

##### **Ny boligskatteordning pr. 02.05.2017**

Som bekendt er der den 2. maj 2017 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.

##### **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 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](mailto:boligsalg@carlsbergbyen.dk)  
Hjemmeside: [www.carlsbergbyen.dk](http://www.carlsbergbyen.dk)

---

**Per Sander**  
Udviklingschef - Bolig

Mobil: +45 2826 4840  
E-mail: [ps@carlsbergbyen.dk](mailto:ps@carlsbergbyen.dk)

