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



THEODORA HUS

Paulas Passage 2, 3. tv., Theodora Hus, Carlsberg Byen

1799 København V

PRIS	3.745.000
UDBETALING	190.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	16.654
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	14.028
EJERUDGIFT (MD.)	3.330
BOLIGAREAL	79 m²
VÆRELSER	3
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	2019
ALTAN	Ja, 7 m²
ELEVATOR	Ja
SAGSNUMMER	021-047
EJENDOMSTYPE	Ejerlejlighed
ENERGIMÆRKE	

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

Salgsopstilling

Adresse: Paulas Passage 2, 3. tv., Theodora Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 3.745.000
Sagsnr.: 021-047
Ejerudgift/md.: 3.330
Dato: 10.01.2018



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 3. sal og har en fin loftshøjde på ca. 3,1 (hvor der ikke er nedhængte lofter), og de 79 m2 er optimalt udnyttet med god entre, badeværelse, to rummelige værelser samt et køkken-alrum, hvor der er plads til at være sammen. Ønsker du uderum, har du flere muligheder, for lejligheden har nemlig to altaner - en nordvendt mod den hyggelige fælles gård med udgang fra soveværelset og en sydvendt med udgang fra stuen mod hyggelige Paulas Passage, der går fra Ottilia Jacobsens Plads til Bryggernes Plads.
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, der 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

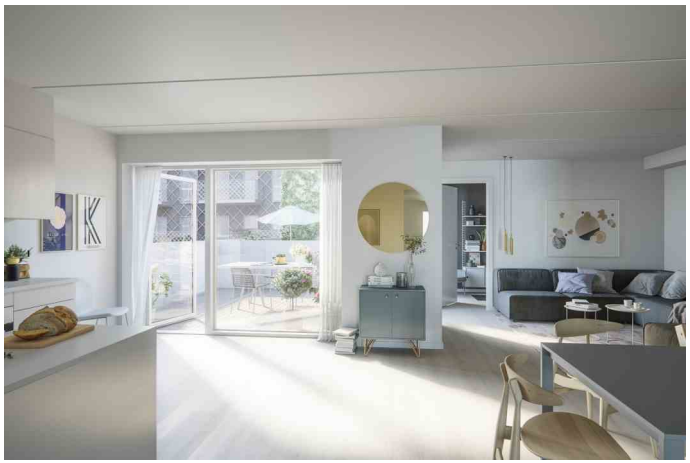
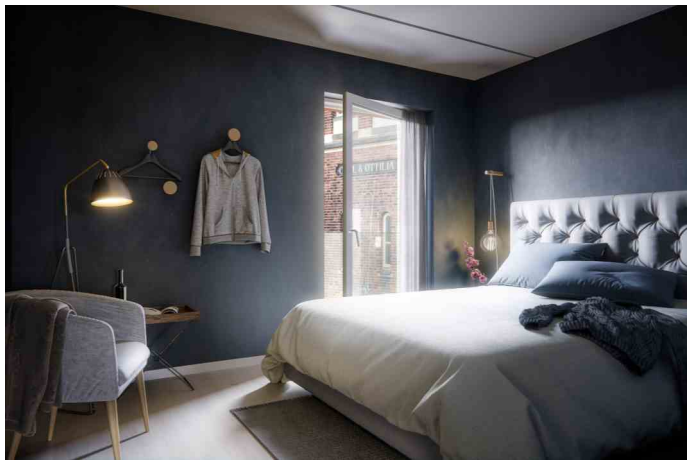
COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

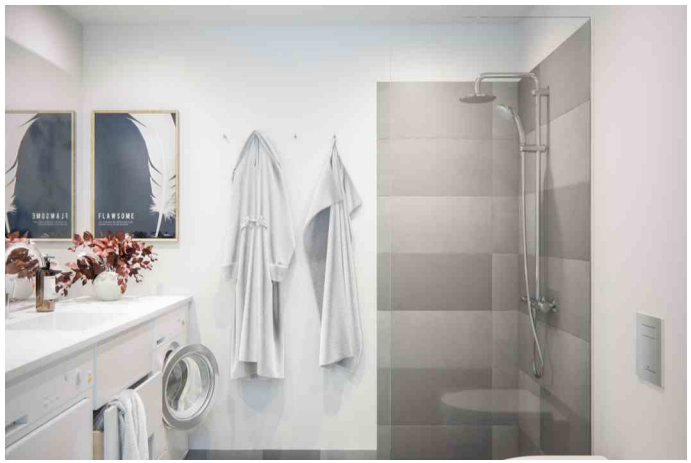
Carlsberg Byen Boligsalg P/S
Ny Carlsberg Vej 140, 1799 København V
Tlf. + 45 2255 1799
boligsalg@carlsbergbyen.dk
www.carlsbergbyen.dk

Adresse: Paulas Passage 2, 3. tv., Theodora Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 3.745.000

Sagsnr.: 021-047
Ejerudgift/md.: 3.330

Dato: 10.01.2018

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

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

Adresse: Paulas Passage 2, 3. tv., Theodora Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 3.745.000

Sagsnr.: 021-047
Ejerudgift/md.: 3.330

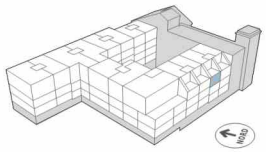
Dato: 10.01.2018

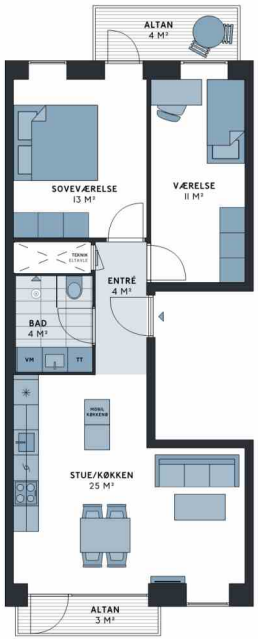
THEODORA HUS

PAULAS PASSAGE 2, 3.TV.
1799 KØBENHAVN V

EJL. NR. 47

NETTOAREAL 66 M²
BRUTTOAREAL 79 M²
VÆRELSER 3





NORD

1:100

SIGNATURFORKLARING

- OVN (INDBYGNING)
- KØLE- /FRYSESKAB
- OVERSKABE
- OPVASKEMASKINE
- KOGEPLADER/ KOMFUR
- VASK
- SKAB
- VASKESØJLE
- NEDHÆNGT LOFT

Revisionsdato: 17. oktober 2017

5 METER



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

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

Adresse: Paulas Passage 2, 3. tv., Theodora Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 3.745.000
Sagsnr.: 021-047
Ejerudgift/md.: 3.330
Dato: 10.01.2018

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	Sælgers oplysninger
Kommune:	København
Matr.nr.:	20 a Valby, København
Ejerl.nr.:	47
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:	1.438.500 kr.
Grundskatteloftværdi:	

Arealer

Tinglyst areal:	66 m²
heraf boligareal:	66 m²
heraf andre arealer.	0 m²
BBR-boligareal:	79 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:	66/8477
Tinglyst fordelingstal:	66/8477
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, Induktionskogeplade, 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:

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.

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

Adresse: Paulas Passage 2, 3. tv., Theodora Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V Sagsnr.: 021-047
Kontantpris: 3.745.000 Ejerudgift/md.: 3.330 Dato: 10.01.2018

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.940 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Der foreligger energimærkning af 08.11.2017 med energiklassifikation: A2015.

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

Adresse: Paulas Passage 2, 3. tv., Theodora Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 3.745.000

Sagsnr.: 021-047
Ejerudgift/md.: 3.330

Dato: 10.01.2018

Ejerudgift 1. år:	Pr. år
Ejendomsskat	10.363
Ejendomsværdiskat	14.385
Ejerforening	15.180
Rottebekæmpelse	32
Ejerudgift i alt 1 år	39.960

Kontantbehov ved køb	
Kontantpris/udbetaling	3.745.000
Tinglysningsafgift af skødet	24.160
I alt	3.769.160

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: 190.000 Brutto ekskl. ejerudgift 16.654 md./ 199.844 år Netto ekskl. ejerudgift 14.028 md./ 168.336 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: 05.12.2017

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.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

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

Adresse: Paulas Passage 2, 3. tv., Theodora Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 3.745.000

Sagsnr.: 021-047
Ejerudgift/md.: 3.330

Dato: 10.01.2018

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) 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.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

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



Per Sander
Udviklingschef - Bolig

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