



THEODORA HUS

**Paulas Passage 2, 4. tv.,
Theodora Hus, Carlsberg
Byen**
1799 København V

PRIS	3.795.000
UDBETALING	190.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	15.402
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	13.585
EJERUDGIFT (MD.)	2.487
BOLIGAREAL	58 m ²
VÆRELSE	2
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	2019
ALTAN	Ja, 4 m ²
ELEVATOR	Ja
SAGSNUMMER	021-062
EJENDOMSTYPER	Ejerlejlighed
ENERGIMÆRKE	



Salgsopstilling

Adresse: Paulas Passage 2, 4. tv., Theodora Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 3.795.000

Sagsnr.: 021-062
Ejerudgift/md.: 2.487

Dato: 12.12.2019



Beskrivelse:

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, 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 4. sal, og de 58 m² er optimalt udnyttet, så du både får en god entré med adgang til et stort, lyst køkken-alrum, hvor der er plads til at være sammen, samt et rummeligt soveværelse med direkte adgang til det lækre badeværelse. Ønsker du uderum, har du flere muligheder, for boligen har både en altan og en privat tagterrasse. Fra soveværelset kan du gå ud på den 4 m² store altan, som ligger ind til det hyggelige gårdmiljø, og fra køkken-alrummet kan du gå ud på den 11 m² store sydvendte tagterrasse, hvor du har rig mulighed for at skabe gode minder. Her får du udsigt mod hyggelige Paulas Passage, som strækker sig fra Ottilia Jacobsens plads, ned til Bryggerens 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 armaturene 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 Gærkælderens, 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 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.

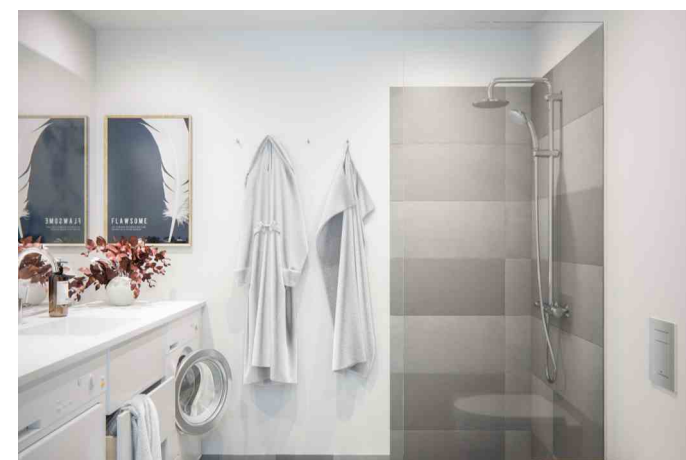
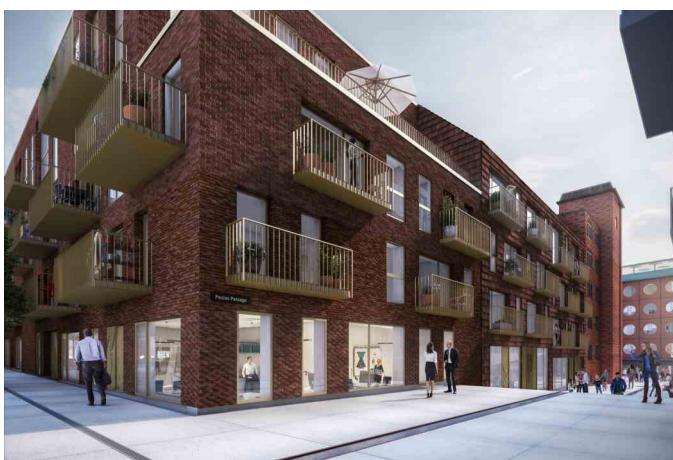
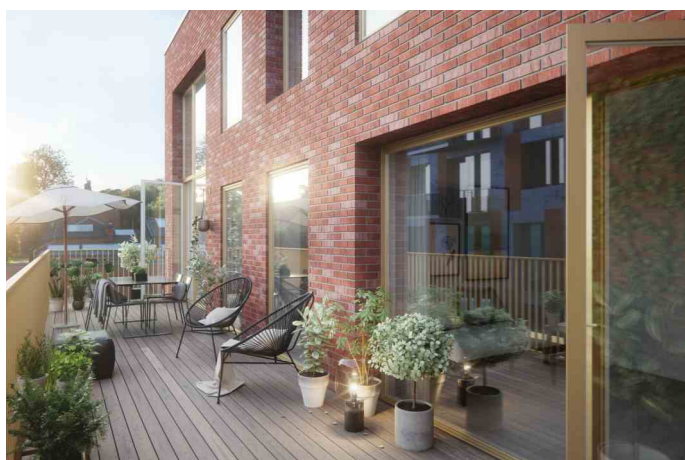
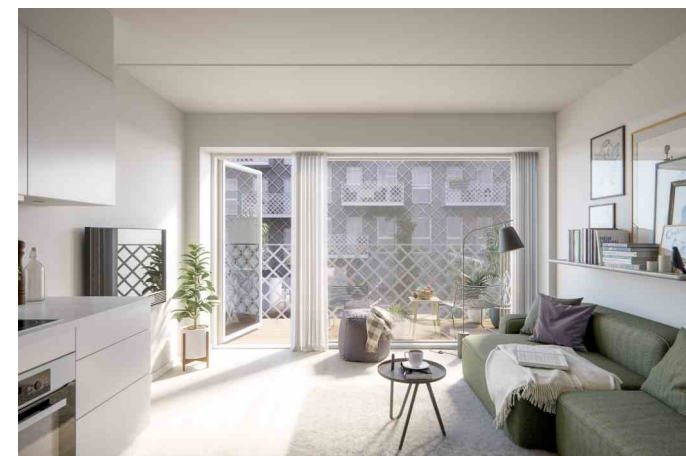
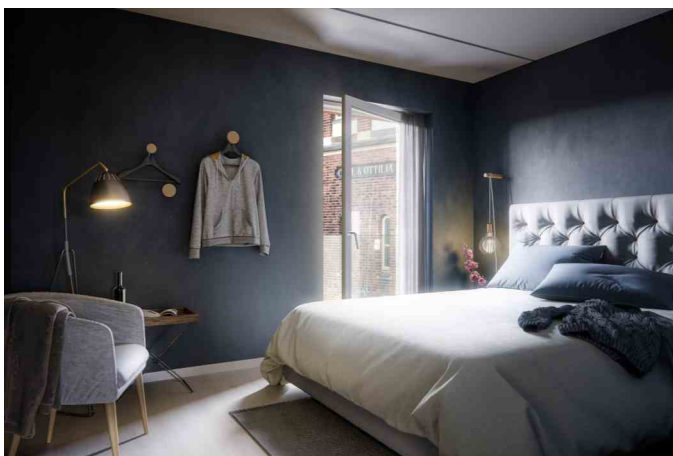
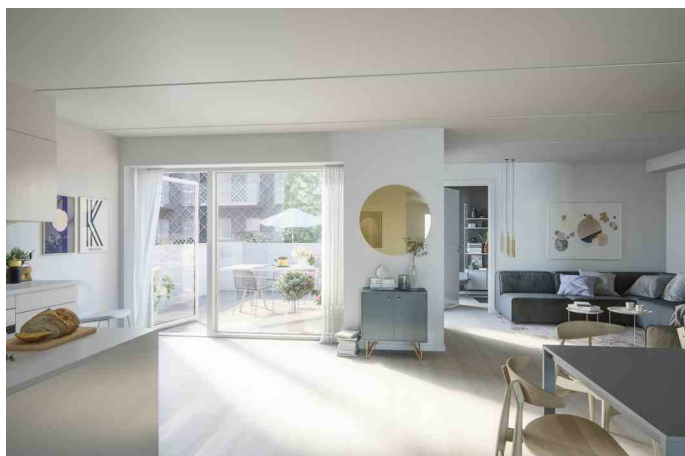
Ansvarlig ejendomsmægler: Bente Qvist



Adresse: Paulas Passage 2, 4. tv., Theodora Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 3.795.000

Sagsnr.: 021-062
Ejerudgift/md.: 2.487

Dato: 12.12.2019





Adresse: Paulas Passage 2, 4. tv., Theodora Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V
 Kontantpris: 3.795.000

Sagsnr.: 021-062
 Ejerudgift/md.: 2.487

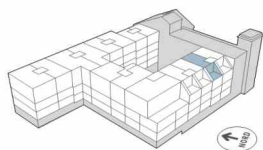
Dato: 12.12.2019

THEODORA HUS

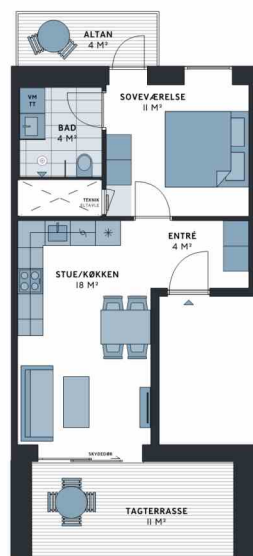
PAULAS PASSAGE 2, 4.TV.
 1799 KØBENHAVN V

EJL. NR. 62

NETTOAREAL 45 M²
 BRUTTOAREAL 58 M²
 VÆRELSE 2



SIGNATURFORKLARING



Revisionsdato: 17. oktober 2017

5 METER:





Adresse: Paulas Passage 2, 4. tv., Theodora Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 3.795.000

Sagsnr.: 021-062
Ejerudgift/md.: 2.487

Dato: 12.12.2019

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	Sælgers oplysninger
Kommune:	København
Matr.nr.:	20 y Valby, København
BFE-nr.:	
Ejerl.nr.:	62
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:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.060.500 kr.
Grundskatteloftværdi:	

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: 01.12.2019

Arealer

Tinglyst areal:	45 m ²
heraf boligareal:	45 m ²
heraf andre arealer:	0 m ²
BBR-boligareal:	58 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:	45/9.127
Tinglyst fordelingstal:	45/9.127
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til ejerforening:	35.000 kr.
I form af:	Vedtægter

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. 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.



Adresse: Paulas Passage 2, 4. tv., Theodora Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V Sagsnr.: 021-062
Kontantpris: 3.795.000 Ejerudgift/md.: 2.487

Dato: 12.12.2019

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 4.050

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

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, 4. tv., Theodora Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 3.795.000

Sagsnr.: 021-062
Ejerudgift/md.: 2.487

Dato: 12.12.2019

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsskat
Ejendomsværdiskat
Ejerforening
Rottebekæmpelse

Pr. år
8.866
10.605
10.350
23

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	3.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	24.460
I alt	3.819.460

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

29.844

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

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelser nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.402 md./ 184.827 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.585 md./ 163.019 år v/24,60%
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. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

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: 29.11.2019

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>



Adresse: Paulas Passage 2, 4. tv., Theodora Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 3.795.000

Sagsnr.: 021-062
Ejerudgift/md.: 2.487

Dato: 12.12.2019

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

Ingen.

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 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 og ejendomsskat:

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.

Det skal oplyses, at ejerlejligheden endnu ikke er selvstændigt vurderet af Vurderingsstyrelsen, hvorfor den offentlige ejendomsværdi samt ejendomsskat i salgsopstillingen er anslået, ligesom konsekvensen for ejerlejlighedens skat ved de kommende nye regler om boligskatter ikke kendes. Idet der endnu ikke foreligger offentlig ejendomsvurdering af ejerlejligheden, er der ved beregningen 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 Vurderingsstyrelsen. Fremtidig boligskat beregnes på baggrund af ny vurdering af ejerlejligheden. Ejerlejligheden skal benyttes til beboelse.

Indtil ejerlejligheden er selvstændigt vurderet af Vurderingsstyrelsen, 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.

Fremtidig ejendomsværdiskat beregnes på baggrund af ny vurdering af ejerlejligheden.

Beregningsskemaer/skrivelse fra SKAT forevises på forlangende.

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

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

Bente Qvist
Boligrådgiver

Mobil: 41781717
E-mail: bq@carlsbergbyen.dk
