



FRISTRUP HUS

**Bag Elefanterne 35, 4. tv.,
Frstrup Hus, Carlsberg Byen**
1799 København V

PRIS	8.495.000
UDBETALING	425.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	36.518
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	31.712
EJERUDGIFT (MD.)	7.434
BOLIGAREAL	174 m ²
VÆRELSE	7
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	2021
ALTAN	Ja, 14 m ²
ELEVATOR	Ja
SAGSNUMMER	15-118
EJENDOMSTYPER	Ejerlejlighed
ENERGIMÆRKE	A



Salgsopstilling

Adresse: Bag Elefanterne 35, 4. tv., Fristrup Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V Sagsnr.: 15-118
Kontantpris: 8.495.000 Ejerudgift/md.: 7.434

Dato: 12.03.2019



Beskrivelse:

I Fristrup Hus bor du i det rolige hjørne af Carlsberg Byen ved Rahbeks Allé, og du får skønne Kammas Have som nærmeste nabo mod vest, der med sine slyngende stiferløb, træer, buske og græsser bliver et af bykvarterets største grønne åndehuller. Mod øst er den nærmeste nabo det bevaringsværdige Halmageret, og i midten er ejendommen får I en hyggelig, grøn gård.

I den 174 m² store bolig, får I plads til hele familien. Boligen rummer nemlig hele fem værelser, I kan indrette til børneværelser, kontor, gæsteværelse eller lige det, I har brug for, samt et rummeligt soveværelset med skabsplads og direkte adgang til et af boligens to badeværelser. Fra to af værelserne er der direkte udgang til altaner mod både Kammas Have og gården.

I det store køkken-almrum får I både god plads til at lave mad og skabe hyggelige stunder, og ønsker I at få mere plads her, har I mulighed for, frem til tilvalg lukker, at fravælge et af værelserne, så I får flere kvadratmeter i det fælles rum. Det er også herfra, at I har udgang til den ene vestvendte altan, hvor I får rig mulighed for at nyde aftensolen og den spektakulære udsigt over Kammas Have. Lejligheden er indrettet med stilrent design i god kvalitet. Et nordisk look, der matcher de lyse rum perfekt. Gulvene er lamelplank i eg fra Junckers, og der er gulvvarme i alle rum. Det minimalistiske køkken er fra HTH, hårde hvidevarer er fra Miele og armaturer er fra Grohe. I boligens to badeværelser er der slidstærke, grå fliser fra Mosa på gulv samt vægge i brusenichen.

Den nordlige del af bykvarteret har haft nogle populære projekter i Carlsberg Byen, og der er kun få boliger tilbage i området. Når boligerne i Fristrup Hus er klar til indflytning, er det derfor med masser af naboer og liv på gaderne.

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.

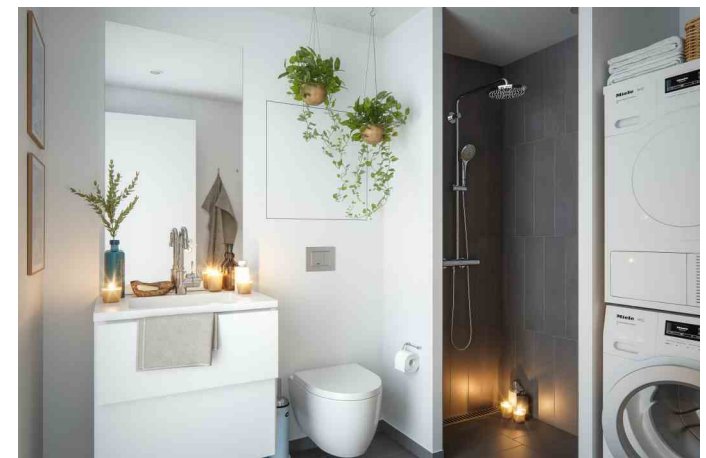
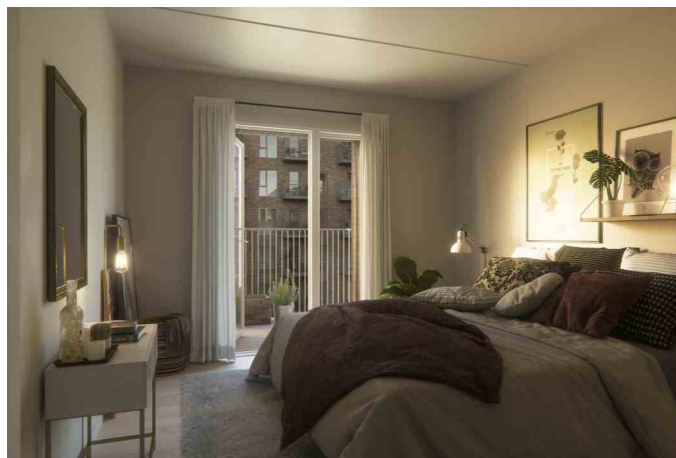
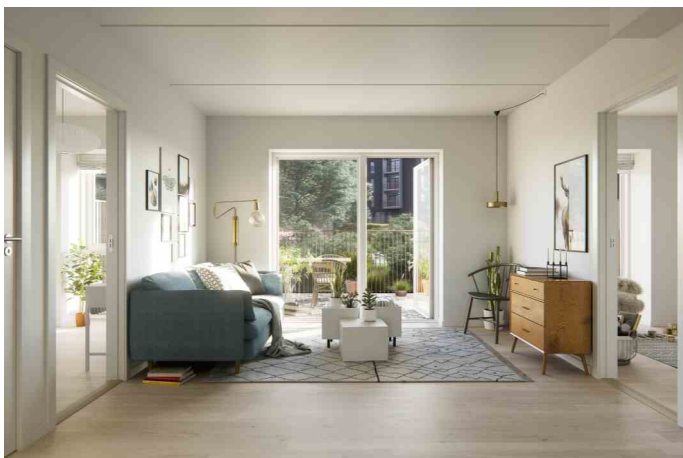
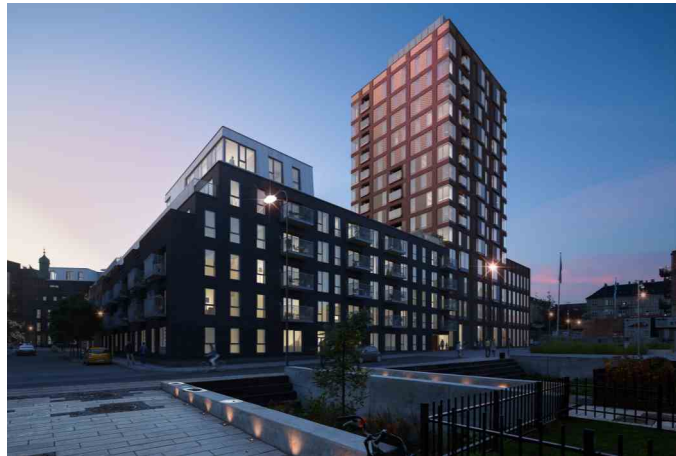
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Per Sander



Adresse: Bag Elefanterne 35, 4. tv., Fristrup Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V Sagsnr.: 15-118
Kontantpris: 8.495.000 Ejerudgift/md.: 7.434

Dato: 12.03.2019





Adresse: Bag Elefanterne 35, 4. tv., Frstrup Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V Sagsnr.: 15-118
Kontantpris: 8.495.000 Ejerudgift/md.: 7.434

Dato: 12.03.2019





Adresse: Bag Elefanterne 35, 4. tv., Fristrup Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V Sagsnr.: 15-118
Kontantpris: 8.495.000 Ejerudgift/md.: 7.434

Dato: 12.03.2019

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: Sælgers oplysninger
Kommune: København
Matr.nr.:
BFE-nr.:
Ejerl.nr.: 118
Zonestatus: Byzone
Vand: Offentlig
Vej: Fælles/privat
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens rensesanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2021

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 0
Offentlig ejendomsværdi:
Heraf grundværdi:
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.013.500 kr.
Grundskatteloftværdi:

Arealer

Tinglyst areal: 165 m²
heraf boligareal: 165 m²
heraf andre arealer: 0 m²
BBR-boligareal: 174 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter: 165/19.350
Tinglyst fordelingstal: 165/19.350
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til ejerforening: 35.000 kr.
I form af: Vedtægter
Forhøjelse af sikkerhed:
I form af:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Følgende servitutter er lyst på ejendommen:

Servitutter, matr. nr. 2373a, Valby, København:

10.11.1947: Dok. om luftfartshindringer mv.
23.01.1995: Dok om fjernvarme mv.
23.01.1995: Dok om fjernvarme/anlæg mv.
11.02.2002: Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Påtegnet den 25.02.2016
11.11.2014: Dekl. om anvendelsesforhold.
19.08.2015: Vedtægter for Grundejerforeningen Carlsberg Byen. Påtegnet den 20.09.2017
08.01.2016: Dekl. om tilslutnings- samt aftagepligt til fjernkøling.
30.03.2016: Dekl. om tilslutnings- samt aftagepligt til fjernkøling. Påtegnet den 04.04.2016
09.10.2017: 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: Bag Elefanterne 35, 4. tv., Fristrup Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V Sagsnr.: 15-118
Kontantpris: 8.495.000 Ejerudgift/md.: 7.434

Dato: 12.03.2019

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Topdanmark
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.: 14.850 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2018

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 12.09.2018 med energiklassifikation: A2015.



Adresse: Bag Elefanterne 35, 4. tv., Fristrup Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V Sagsnr.: 15-118
Kontantpris: 8.495.000 Ejerudgift/md.: 7.434

Dato: 12.03.2019

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsskat	24.353	Kontantpris/udbetaling	8.495.000
Ejendomsværdiskat	30.135	Tinglysningsafgift af skødet	52.660
Ejerforening	34.650	I alt	8.547.660
Rottebekæmpelse	71		
		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	89.209		
<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: 425.000 Brutto ekskl. ejerudgift 36.518 md./ 438.222 år Netto ekskl. ejerudgift 31.712 md./ 380.546 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. 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: 07.03.2019

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: 1/8 - 1/2 **Forbehold:** Vedtægter lyses pantstiftende for kr. 35.000,-

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



Adresse: Bag Elefanterne 35, 4. tv., Fristrup Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V Sagsnr.: 15-118
Kontantpris: 8.495.000 Ejerudgift/md.: 7.434

Dato: 12.03.2019

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 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 boligskatte ikke kendes. Idet der endnu ikke foreligger offentlig ejendomsvurdering af ejerlejligheden, er der ved beregningen af ejendomsværdiskat taget udgangspunkt i et beregningskema 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 på ejerlejligheden. Ejerlejligheden skal benyttes til beboelse.

Indtil ejerlejligheden er selvstændigt vurderet af Vurderingsstyrelsen, 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.

Fremtidig ejendomsværdiskat beregnes på baggrund af ny vurdering på ejerlejligheden.

Beregningskemaer/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
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

