



ROTHE HUS

**Fadet 39, Rothe Hus,  
Carlsberg Byen**

1799 København V

PRIS	4.250.000
UDBETALING	215.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	18.123
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	15.733
EJERUDGIFT (MD.)	3.601
BOLIGAREAL	75 m <sup>2</sup>
VÆRELSE	2
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	2022
ELEVATOR	Ja
SAGSNUMMER	063-003
EJENDOMSTYPER	Ejerlejlighed
ENERGIMÆRKE	

# Salgsopstilling

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



Adresse: Fadet 39, Rothe Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 4.250.000

Sagsnr.: 063-003  
Ejerudgift/md.: 3.601

Dato: 11.11.2021



## Beskrivelse:

Rothe Hus er placeret i en rolig, hyggelig del af Carlsberg Byen med en unik beliggenhed direkte ud til J.C. Jacobsens Have - den romantiske park, som er bykvarterets største grønne have.

Mod nord støder Rothe Hus op til Fadet, der er et smalt stræde med træer og små pladser, og som munder ud i en fin, teglbelagt plads, hvor du kan sidde ude på en af caféerne og drikke en kop kaffe under de japanske kirsebærtræer. I Rothe Hus bliver du glad for at bo.

Drømmer du om at bo med højt til loftet og grønt lige uden for vinduerne midt i byen, er det her boligen for dig: 75 m<sup>2</sup> fordelt på to etager med dobbelthøjt rum mod syd, så der føles ekstra luftigt. Via boligens entré har du adgang til det moderne badeværelse, det store, rummelige soveværelse på overetagen og det gode køkken-alrum i underetagen, hvor du også finder et separat vaskerum.

## 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.

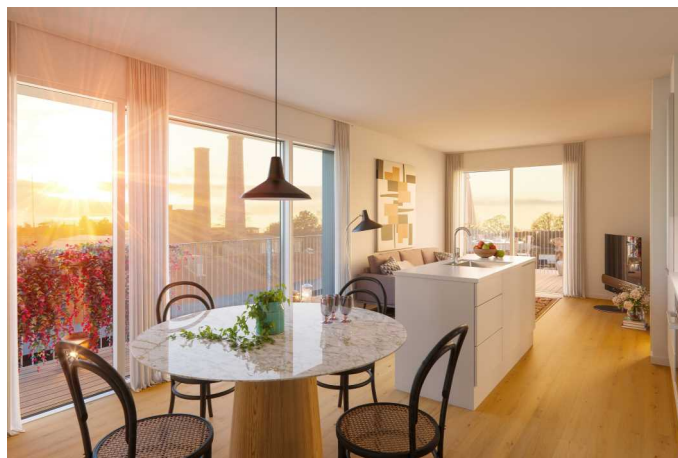
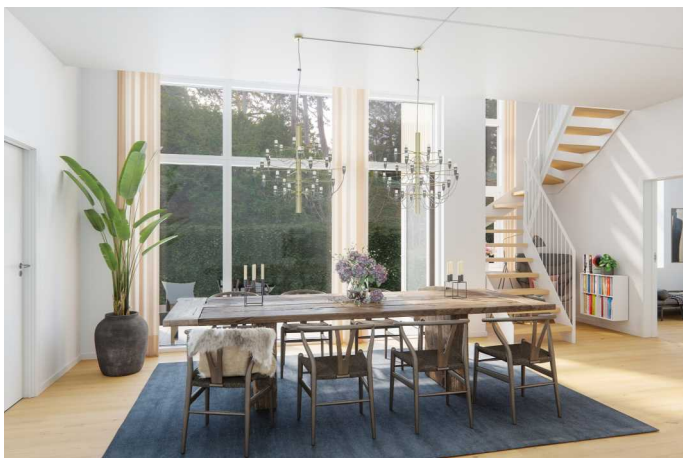
Ansvarlig ejendomsmægler: Nikolai Jakobsen



Adresse: Fadet 39, Rothe Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 4.250.000

Sagsnr.: 063-003  
Ejerudgift/md.: 3.601

Dato: 11.11.2021





Adresse: Fadet 39, Rothe Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 4.250.000

Sagsnr.: 063-003  
Ejerudgift/md.: 3.601

Dato: 11.11.2021





Adresse: Fadet 39, Rothe Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
 Kontantpris: 4.250.000

Sagsnr.: 063-003  
 Ejerudgift/md.: 3.601

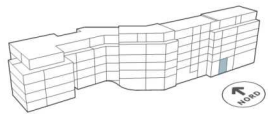
Dato: 11.11.2021

## ROTHE HUS

FADET 39  
 1799 KØBENHAVN

EJL NR. 3

TINGLYST AREAL 75 M<sup>2</sup>  
 BRUTTOAREAL 75 M<sup>2</sup>  
 VÆRELSER 2



### SIGNATURFORKLARING

- |  |                       |  |               |
|--|-----------------------|--|---------------|
|  | OVN IINDBYGNINGI      |  | VASK          |
|  | KØLE-/FRYSESKAB       |  | SKAB          |
|  | OVERSKABE             |  | VASKESØJLE    |
|  | OPVASKEMASKINE        |  | NEDHÆNGT LOFT |
|  | KØGEPLADER/<br>KOMPUR |  |               |



Revisionsdato: 02. februar 2021

5 METER:



1:100





Adresse: Fadet 39, Rothe Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 4.250.000

Sagsnr.: 063-003  
Ejerudgift/md.: 3.601

Dato: 11.11.2021

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	Sælgers oplysninger
Kommune:	København
Matr.nr.:	
BFE-nr.:	
Ejerl.nr.:	3
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2022

##### **Arealer**

Tinglyst areal:	75 m <sup>2</sup>
heraf boligareal:	75 m <sup>2</sup>
heraf andre arealer:	0 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	75 m <sup>2</sup>

##### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles efter:	75/47.545
Tinglyst fordelingstal:	75/47.545
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til ejerforening:	35.000 kr.
I form af:	Vedtægter

##### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.	0
Offentlig ejendomsværdi:	
Heraf grundværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.470.000 kr.
Grundskatteloftværdi:	

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Ovn, Induktions kogeplade, 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: 10.08.2022

#### **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. 20aa, Valby, København:**

27.01.2020: Dekl. om udvidelse af bygningsfredning mod omgivelser  
10.11.1947: Dok. om luftfartshindringer mv.  
23.01.1995: Dok om fjernvarme mv.  
11.02.2002: Dekl. 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 Kvarter har fælles parkerings- og opholdsarealer, uden hegn i skel samt afløbsanlæg mv.  
11.11.2014: Dekl. om anvendelsesforhold  
19.08.2015: Vedtægter for Grundejerforeningen Carlsberg Byen.  
08.01.2016: Dekl. om tilslutnings- samt aftagerpligt til fjernkøling  
09.10.2017: Dok. om salgs- og pantsætningsforbud  
09.10.2017: Dok. om salgs- og pantsætningsforbud  
02.06.2020: Dekl. om drænpumpebrønd

##### **Lokalplaner:**

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### Brugsret og fællesfaciliteter

Depotrum, Cykelkælder.



Adresse: Fadet 39, Rothe Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 4.250.000

Sagsnr.: 063-003  
Ejerudgift/md.: 3.601

Dato: 11.11.2021

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.750

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



Adresse: Fadet 39, Rothe Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 4.250.000

Sagsnr.: 063-003  
Ejerudgift/md.: 3.601

Dato: 11.11.2021

Ejerudgift 1. år:

	<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsskat	11.009	Kontantpris/udbetaling	4.250.000
Ejendomsværdiskat	13.524	Tinglysningsafgift af skødet	27.250
Ejerforening	18.675	I alt	4.277.250
Rottebekæmpelse	9		
		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	43.217		

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/nettoydelse 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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.123 md./ 217.481 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.733 md./ 188.799 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: 11.11.2021

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





Adresse: Fadet 39, Rothe Hus, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 4.250.000

Sagsnr.: 063-003  
Ejerudgift/md.: 3.601

Dato: 11.11.2021

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:**

Køber gøres opmærksom på, at der er vedtaget et nyt boligskattesystem, der oprindeligt skulle være trådt i kraft pr. 1. januar 2020. Regeringen har imidlertid meddelt, at ikrafttrædelsestidspunktet udskydes til 1. januar 2024. Det nye boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi fremover fastsættes ud fra nye principper. Konsekvenserne for ejendomsskattebyrden kendes endnu ikke. De værdier, der ligger til grund for de oplyste skattebetalinger i salgsoptillingens angivelse af ejerudgifter er derfor anslåede. Afvigelser mellem salgsoptillingens oplysninger og Vurderingsstyrelsens endelige værdier er sælger uvedkommende.

**Visualiseringer på salgsoptilling:**

Der gøres opmærksom på, at visualiseringerne på salgsoptillingen 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**

Ny Carlsberg Vej 140  
1799 København V

Telefon: 22551799  
E-mail: [boligsalg@carlsbergbyen.dk](mailto:boligsalg@carlsbergbyen.dk)  
Hjemmeside: [www.carlsbergbyen.dk](http://www.carlsbergbyen.dk)

---

---

**Nikolai Jakobsen**

Salgschef & Ejendomsmægler

Mobil: +45 27 50 93 15  
E-mail: [nj@carlsbergbyen.dk](mailto:nj@carlsbergbyen.dk)

---