

Salgsopstilling

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Fadet 47, st., 1799 København V
Kontantpris: 9.500.000

Sagsnr.: 60000019
Ejerudgift/md.: 4.751

Dato: 11.6.2023



Beskrivelse:

HØJLOFTET STUELEJLIGHED I CARLSBERGBYEN

Nybygget femværelses lejlighed med stor og solrig terrasse

I hjertet af Carlsberg Byens historiske bygninger, lige foran J.C. Jacobsens Have, ligger den spritnye bygning Rothe Hus. Den moderne murstensfacade med sine sorte vinduer, har en tydelig arkitektonisk reference til kvarterets spændende historie. Indenfor dufter der nymalet og de rene moderne linjer udstråler skandinavisk funktionalitet og design.

Lejligheden byder dig velkommen med en imponerende loftshøjde på 3,5 meter og et misundelsesværdigt lysindfald. De 125 kvm er perfekt veludnyttede og takket være den geniale plantegning får I fire soveværelser - heraf to store børneværelser med hemse, et åbent og stort køkken / alrum, samt to badeværelser. Fra køkkenet / alrummet er der direkte udgang til en lækker og solrig terrasse på 15 kvm, hvor du kan sige godmorgen til Carlsberg Byens ikoniske bryggerheste. Terrassen har nemlig en helt unik og ugeneret udsigt over J.C. Jacobsens Have.

Funktionaliteten går hånd i hånd med moderne materialer af højeste kvalitet. Nyd de lækre Miele hvidevarer, Vola armatur med Quooker, de varme egetræsgulve og de rene hvide overflader. Her er der fokus på et bekvemt familieliv, hvor I enten kan samles i det store køkken / alrum, eller trække jer tilbage i hver sit værelse.

Beliggenheden er centralt placeret i Carlsberg Byen, et levende kvarter med fredet arkitektur der ligger op ad hipster cafeer, nytænkende restauranter, supermarkeder, kreative butikker, samt dejlige grønne frirum. Carlsberg Byens hyggelige og lokale stemning er i rivende udvikling og er vokset til at blive et meget attraktivt og populært kvarter i København. Herfra kan I hurtigt cykle til Vesterbro eller Frederiksberg, eller nemt vælge offentlig transport. Ejendommen har desuden et stort underjordisk parkeringshus med elevator der går lige op til opgangen.

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: Anna Reventlow

Segnerøddalsvej 1
2970 Hørsholm

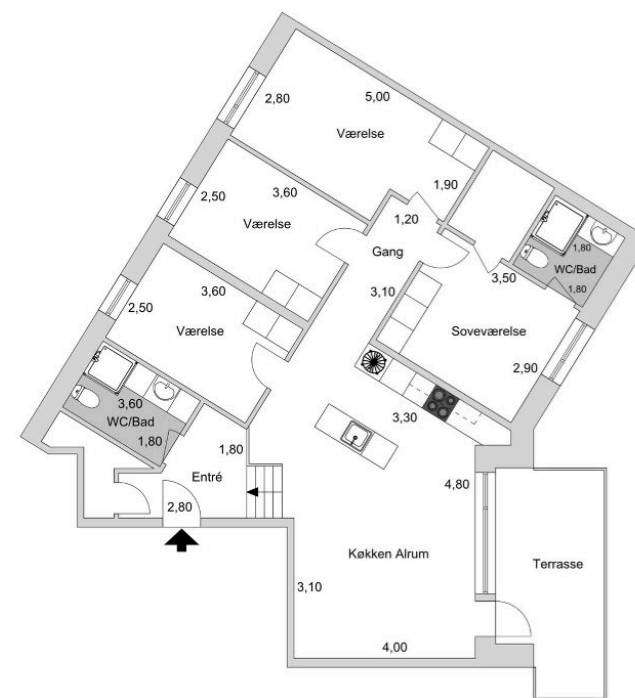
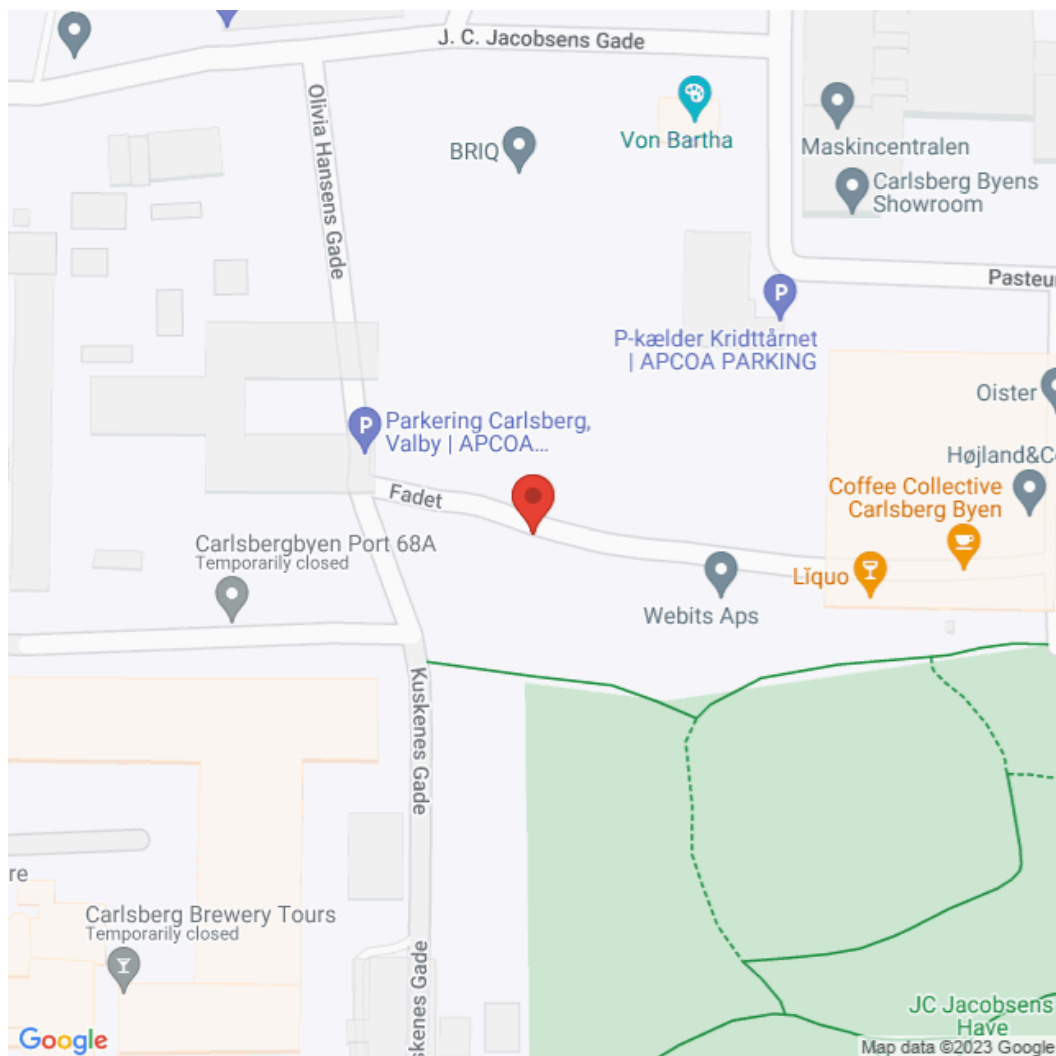
Anna Reventlow

EJENDOMSFORMIDLING

Adresse: Fadet 47, st., 1799 København V
Kontantpris: 9.500.000

Sagsnr.: 60000019
Ejerudgift/md.: 4.751

Dato: 11.6.2023



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Fadet 47, st., 1799 København V
Kontantpris: 9.500.000

Sagsnr.: 60000019
Ejerudgift/md.: 4.751

Dato: 11.6.2023

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR-meddelelse
Kommune: Københavns Kommune
Matr.nr.: 20aa Valby, København
BFE-nr.: 100439585
Ejerl.nr. 41
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat/fælles
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand - fælleskloakeret
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2022

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2023
Offentlig ejendomsværdi: 5.700.000,00
Heraf grundværdi: 2.683.200,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.734.400,00
Grundlag for ejendomsskat: 652.986,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

type: Ovn mærke: Miele
type: Kogeplade mærke: Miele
type: Køle-/fryseskab mærke: Miele
type: Opvaskemaskine mærke: Miele
type: Vaskemaskine mærke: Miele
type: Tørretumbler mærke: Miele
type: Microovn mærke:
type: Vandhane mærke: Quooker bemærkninger: med kogede vand samt dansk vand

Arealer*

Tinglyst areal: 114 m²
Heraf tinglyst boligareal: 114 m²
BBR-boligareal: 125 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 115/47545
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 35.000,00
I form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

10.11.1947 Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet.
23.1.1995 Dok om fjernvarme mv, akt F13 I
11.2.2002 Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Påtaleret: Bygge- og Teknikforvaltningen. Tillige lyst på matr.nr. 1645 UVK hæftelser
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. hæftelser 1bb2359a-3a44-495d-a273-db57bf518a0b - relaksation
1.3.2012 Bevaringsdeklaration
11.11.2014 Anvendelsesforhold
19.8.2015 Vedtægter: Vedtægter for Grundejerforeningen Carlsberg Byen
8.1.2016 Deklaration om tilslutnings- samt aftagepligt til fjernkøling
27.1.2020 Udvidelse af bygningsfredning med omgivelser
2.6.2020 Deklaration om drænpumpebrønd
16.6.2021 Vedtægter: Vedtægter for Ejerforeningen Carlsberg Byen 20aa
9.10.2021 Deklaration om parkeringsanlæg
25.10.2021 Deklaration om cykelparkeringsanlæg
25.10.2021 Deklaration om afvanding
25.10.2021 Deklaration om brugsret til udenoms arealer
8.11.2021 Deklaration om flugtveje
16.12.2021 Deklaration om ledning
16.12.2021 Deklaration om varmforsyning mv.
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum og fælles cykelkælder

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Fadet 47, st., 1799 København V
Kontantpris: 9.500.000

Sagsnr.: 60000019
Ejerudgift/md.: 4.751

Dato: 11.6.2023

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos via ejerforeningen
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Forsikringen på ejendommen er tegnet via ejerforeningen og betales via fællesudgifterne. For detaljer henvises til police vedhæftet ejendommens dokumenter, hvilke kan hentes hos ejendomsmægler

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.348,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernevarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

Sælger indbetaler 2.587 kr. pr. kvartal i aconto varme, hvilket svarer til 10.348 kr. pr. år. Da sælger ikke har beboet ejendommen i et år, er dette tal anslået og ikke nødvendigvis repræsentativt for, hvad sælger har haft af varmeudgift.

Sælger indbetaler aconto vand 1.150 kr. pr. kvartal, hvilket svarer til 4.600 kr. pr. år.

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone jordforurening

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.

Om boligskat

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende, tidligere og senere år, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Husdyr: Tilladt

Udlejning: Tilladt

Adresse: Fadet 47, st., 1799 København V
Kontantpris: 9.500.000

Sagsnr.: 60000019
Ejerudgift/md.: 4.751

Dato: 11.6.2023

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	15.956,48	Kontantpris/udbetaling	9.500.000,00
Ejendomsskat	11.000,00	Notering af ejerskifte ejerforening anslået	2.000,00
Fællesudgifter	29.955,00	Tinglysningsafgift skøde	58.850,00
Rottebekæmpelse anslået	100,00	I alt	9.560.850,00
Ejerudgift i alt 1. år:	57.011,48	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske	

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: Brutto **ekskl.** ejerudgift: md./ år. Netto **ekskl.** ejerudgift: md./ år v/ %

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: . 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: .

Forbehold:

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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Fadet 47, st., 1799 København V
Kontantpris: 9.500.000

Sagsnr.: 60000019
Ejerudgift/md.: 4.751

Dato: 11.6.2023

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	4.186.000,00	4.287.665,38	4.093.862,90	DKK	1,84	118.330,52	29,25	0		JaNej	Nej	