

Salgsopstilling

Adresse: Kapselgade 4, 2. 4., 1799 København V
Kontantpris: 2.495.000

Sagsnr.: 430000142
Ejerudgift/md.: 2.232

Dato: 29.1.2024



Beskrivelse:

Smuk historisk og bevaringsværdig ejendom fra 1902 i Carlsbergbyen mellem Vesterbro og Frederiksberg, danner rammerne for dem, der er så heldige at bo her midt i historiens vingesus. Ejendommen er nyrenoveret i 2019 med alle moderne faciliteter, bl.a. elevator, fælles terrasse med havemøbler, og fælles kontor/opholdsrum, og fælles lokale til fester. Ejendommen er den gamle administrationsbygning for Carlsberg, en smuk bevaringsværdig bygning, som er blevet totalrenoveret med respekt for husets sjæl og historie med mange unikke detaljer, og gode faciliteter til beboerne, bl.a. fælles arbejds-kontor, cykelkælder og elevator. Udover fantastiske vinduesudsmykninger i opgangen og følelsen af at bo i et stykke levende kulturhistorie, er her en velfungerende ejerforening, fri adgang til den store, fælles tagterrasse, og vaskeri med topmoderne maskiner.

Området :

Carlsberg byen er i rivende udvikling, og her finder man alt det man skal bruge i hverdagen, gode indkøbsmuligheder, caféer, restauranter, og take-away i høj klasse. Beliggenheden mellem Vesterbro, og Frederiksberg er perfekt for dig, der elsker området, og der er ikke langt til Metro, Enghave Plads, Vesterbrogade, og Gammel Kongevej. Når man vil have natursmukke omgivelser, og gå eller løbe en tur, er Frederiksberg Have ikke langt væk.

Indretning :

Indgangs parti med garderobeplads, stort hvidt badeværelse med bruseniche, hvidt HTH - køkken med mange skabe - i åbent plan med den store lyse stue med god plads til både opholdsafdeling og soveafdeling.

Der er fine ege lamelplankegulve i lejligheden, og gulvvarme.

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.

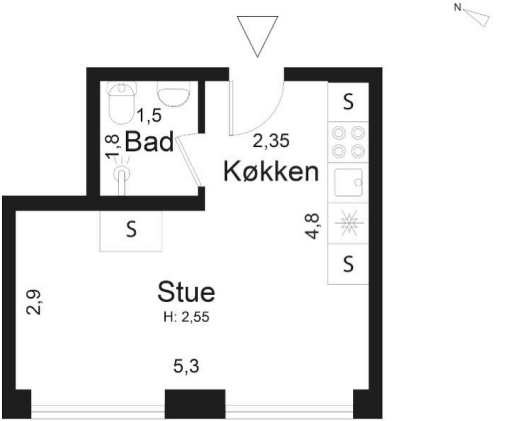
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Camilla Lindhard

Adresse: Kapselgade 4, 2. 4., 1799 København V
Kontantpris: 2.495.000

Sagsnr.: 43000142
Ejerudgift/md.: 2.232

Dato: 29.1.2024



Adresse: Kapselgade 4, 2. 4., 1799 København V
Kontantpris: 2.495.000

Sagsnr.: 430000142
Ejerudgift/md.: 2.232

Dato: 29.1.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelsen
Kommune: København
Matr.nr.: 1218b Udenbys Vester Kvarter, København
BFE-nr.: 100259868
Ejerl.nr. 5
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1902 / 1932

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 1.950.000,00
Grundværdi: 1.207.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.560.000,00
Grundlag for grundskyld: 965.600,00

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

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab, emhætte, indbygnings ovn, keramisk kogeplade.

Arealer*

Tinglyst areal: 26 m²
Heraf tinglyst boligareal: 26 m²
BBR-boligareal: 38 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 26/2699
Adm. fordelingstal: Oplyses af
administrator
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 Luftfartshindringer i 25 m højde over terræn eller derover kræves tilladelse af Min. f. off. arbejder Forprioritet
23.6.1952 Dok om spor og broanlæg, Tillige lyst pantstiftende.
23.1.1995 Dok om fjernvarme mv, akt F13 I
19.1.2001 anm hæftelser Dekl. ang. overdragelse af stålbroer og udgifter til disses velgeholdelse
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-db57b518a0b - relaksation
11.11.2014 Anvendelsesforhold
19.8.2015 Vedtægter: Vedtægter for Grundejerforeningen Carlsberg Byen
8.1.2016 Deklaration om tilslutnings- samt aftagepligt til fjernkøling
30.4.2020 Vedtægter: Vedtægter for Gårdlauget 1218b/1218x
30.4.2020 Deklaration om brandvej m.v.
11.5.2020 Vedtægter: Vedtægter for Ejerforeningen Carlsberg Byen 1218B Administrationsbygningen
16.1.2024
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum, nr. 5

Fælles terrasse, fælles vaskeri, fællesrum, cykelkælder

Adresse: Kapselgade 4, 2. 4., 1799 København V
Kontantpris: 2.495.000

Sagsnr.: 430000142
Ejerudgift/md.: 2.232

Dato: 29.1.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos TopDanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Der henvises til policen for flere oplysninger.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 2.080,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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

Det oplyste forbrug er den årlige aconto indbetaling.

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: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Ja

Husdyr: Ja - de må dog ikke være til gene for de andre beboere.

Lettere forurening :

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklaccificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen :

Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter :

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Adresse: Kapselgade 4, 2. 4., 1799 København V
Kontantpris: 2.495.000

Sagsnr.: 430000142
Ejerudgift/md.: 2.232

Dato: 29.1.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	7.956,00	Kontantpris/udbetaling	2.495.000,00
Ejendomsskat 2023	7.474,00	Notering af ejerskifte	1.750,00
Fællesudgifter	8.386,84	Tinglysningsafgift debtorskifte	1.730,00
Særudgift	2.964,00	Tinglysningsafgift skøde	16.850,00
Ejerudgift i alt 1. år:	26.780,84	Berigtigelse af skøde, købers andel	10.000,00
		I alt	2.525.330,00
		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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 14.385 md./ 172.623 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 11.667 md./ 139.999 år v/ 24,50 %

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: 15.1.2024. 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: 1/4 - 1/10. **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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Kapselgade 4, 2. 4., 1799 København V
Kontantpris: 2.495.000

Sagsnr.: 430000142
Ejerudgift/md.: 2.232

Dato: 29.1.2024

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:

Ingen

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	Obl.lån				DKK	5,00			0			Nej	