

VESTERFÆLLEDVEJ 66E, 5.





## Salgsopstilling

Adresse: Vesterfælledvej 66E, 5., 1799 København V  
Kontantpris: 4.100.000

Sagsnr.: CT19003  
Ejerudgift/md.: 3.865

Dato: 18.05.2020



### Beskrivelse:

Der henvises til salgsopstillingens side 1a.

### 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 Thouber



## CAMILLA THOUBER

EJENDOMSMÆGLER CAMILLA THOUBER APS AMALIEGADE 6, DK-1256 KØBENHAVN K  
(+45) 2222 4455 CT@CAMILLATHOUBER.DK WWW.CAMILLATHOUBER.DK

Adresse: Vesterfælledvej 66E, 5., 1799 København V  
Kontantpris: 4.100.000

Sagsnr.: CT19003  
Ejerudgift/md.: 3.865

Dato: 18.05.2020

Vidunderlig penthouse med storslået udsigt over Carlsberg Byen.

Her finder du en eksklusiv penthouselejlighed med panoramaudsigt over Carlsberg Byen og Humleby samt udgang til tagterrassen fra alle boligens rum. Her får du - ud over lejlighedens velindrettede og lyse 66 m<sup>2</sup> - både en privat, vestvendt tagterrasse på 10 m<sup>2</sup> og en fælles østvendt tagterrasse, som du deler med kun to naboledigheder.

Lejligheden er beliggende i Krøyer Hus i Carlsberg Byen - på grænsen mellem det gamle Vesterbro og det nye bykvarter. Herfra er du tæt på alt det bedste fra café- og butikslivet på Vesterbro, Søndermarken og Frederiksberg Have samt S-tog og den nye Metrostation.

Fra lejlighedens entré træder du ind i det lyse og åbne køkken-alrum, hvor de store panoramavinduer sikrer et fantastisk lysindfald. Her er der direkte adgang til den store, private tagterrasse, hvorfra du kan nyde solen allerede fra middagstid og helt indtil solnedgang. Her har du en suveræn og ugenert udsigt ud over det fredede Humlebys charmerende tagrygge, Søndermarken og de ikoniske gamle bygninger og kobberspir i Carlsberg Byen.

Lejligheden rummer desuden to rummelige soveværelser med indbyggede skabe. Det ene værelse, som du finder i forlængelse af køkken-alrummet, har egen adgang til den private tagterrasse. På den modsatte side af lejligheden finder du det andet soveværelse, hvorfra der er direkte adgang til den fælles tagterrasse, hvor du kan nyde morgensolen.

Lejligheden rummer ligeledes et stort badeværelse i lyse nuancer med elementer fra HTH, bordplader og vask fra Marmorline. Der er slidstærke fliser fra Evers på gulv og i brusenichen i en varm, lysegrå nuance.

Lejligheden er indrettet i et stilrent design af god kvalitet med et enkelt nordisk look, der matcher de lyse rum perfekt. Gulvene er lamelplanker i eg fra Junckers - og der er gulvvarme i hele lejligheden. Det grebsløse, minimalistiske køkken er fra HTH med armaturer fra Grohe og hårde hvidevarer fra Miele.

Denne spektakulære ejendom er tegnet af Entasis. Under ejendommen er der parkeringskælder med direkte adgang til lejlighedens opgang samt ejendommens fælleslejlighed, som den veldrevne ejerforening har råderet over.

Denne penthouselejlighed er til den stilbevidste køber, som ikke går på kompromis med hverken kvalitet eller blændende udsigt!

For fremvisning, spørgsmål eller yderligere oplysninger, kan Camilla Thouber kontaktes direkte på telefon 2222 4455.



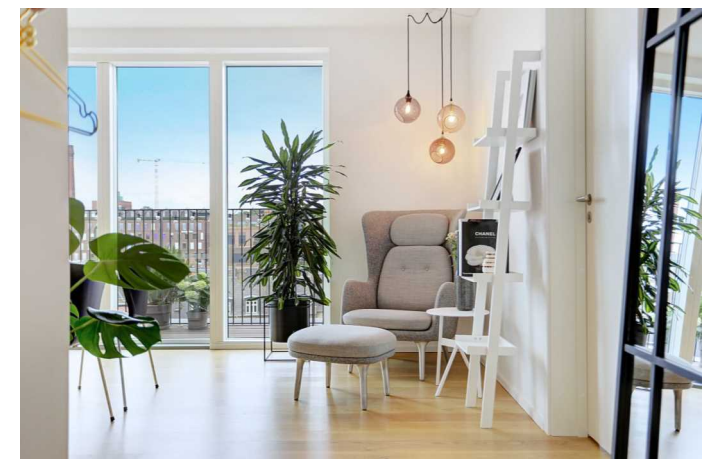
## CAMILLA THOUBER

EJENDOMSMÆGLER CAMILLA THOUBER APS AMALIEGADE 6, DK-1256 KØBENHAVN K  
(+45) 2222 4455 CT@CAMILLATHOUBER.DK WWW.CAMILLATHOUBER.DK

Adresse: Vesterfælledvej 66E, 5., 1799 København V  
Kontantpris: 4.100.000

Sagsnr.: CT19003  
Ejerudgift/md.: 3.865

Dato: 18.05.2020





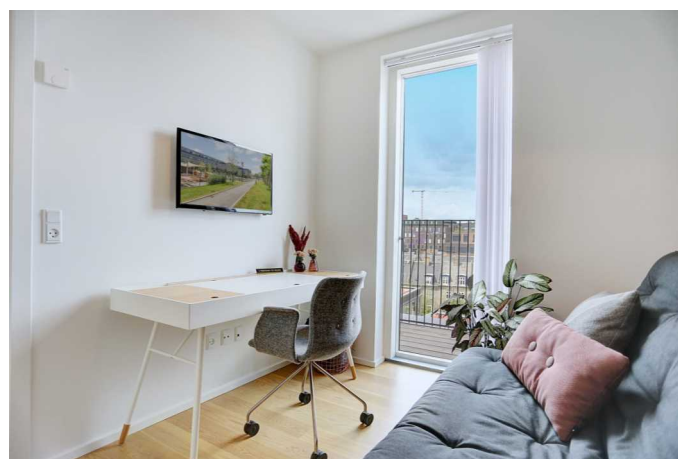
**CAMILLA THOUBER**

EJENDOMSMÆGLER CAMILLA THOUBER APS AMALIEGADE 6, DK-1256 KØBENHAVN K  
(+45) 2222 4455 CT@CAMILLATHOUBER.DK WWW.CAMILLATHOUBER.DK

Adresse: Vesterfælledvej 66E, 5., 1799 København V  
Kontantpris: 4.100.000

Sagsnr.: CT19003  
Ejerudgift/md.: 3.865

Dato: 18.05.2020





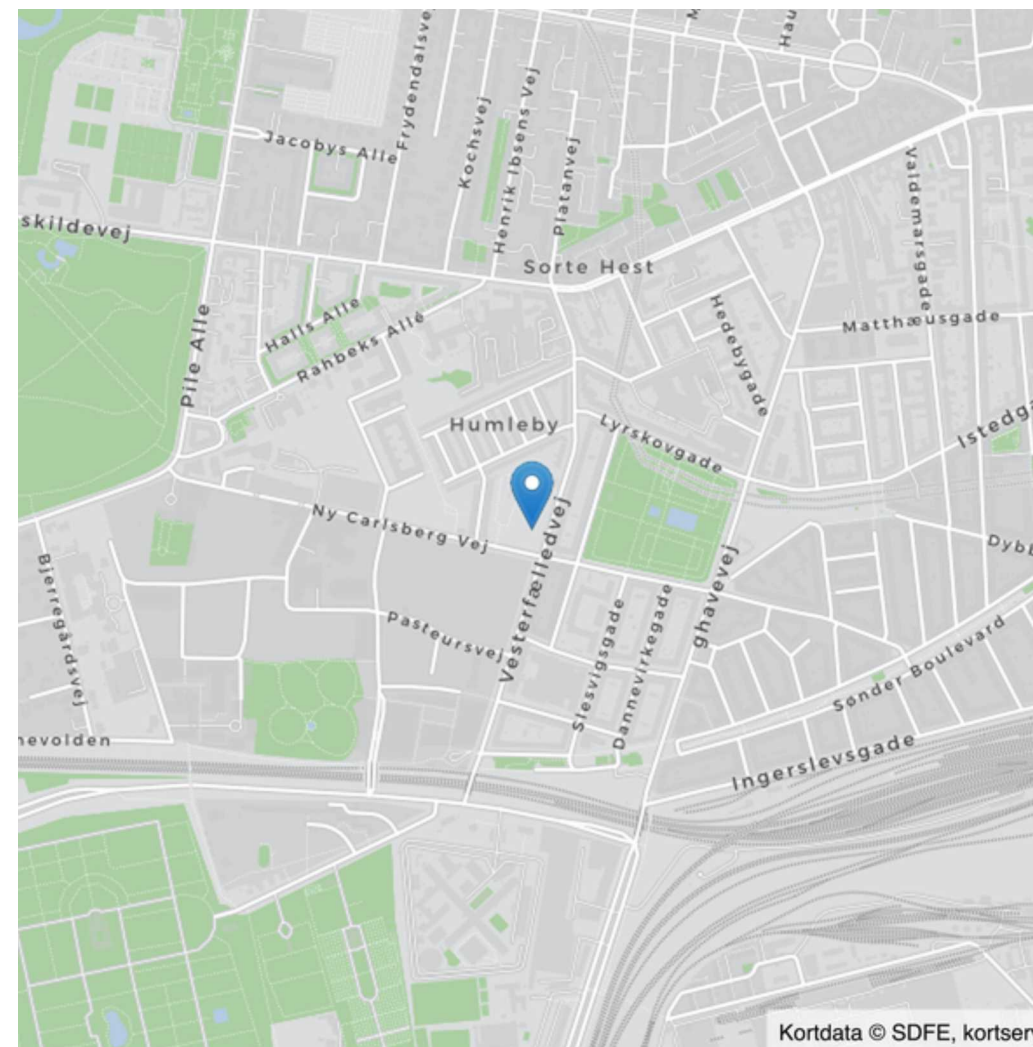
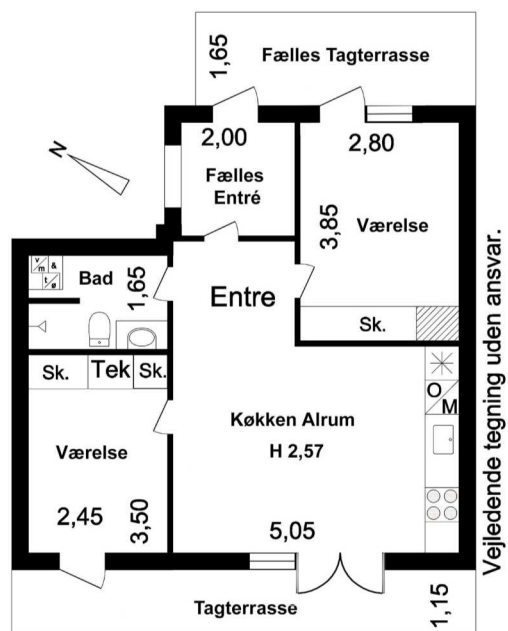
## CAMILLA THOUBER

EJENDOMSMÆGLER CAMILLA THOUBER APS AMALIEGADE 6, DK-1256 KØBENHAVN K  
(+45) 2222 4455 CT@CAMILLATHOUBER.DK WWW.CAMILLATHOUBER.DK

Adresse: Vesterfælledvej 66E, 5., 1799 København V  
Kontantpris: 4.100.000

Sagsnr.: CT19003  
Ejerudgift/md.: 3.865

Dato: 18.05.2020





## CAMILLA THOUBER

EJENDOMSMÆGLER CAMILLA THOUBER APS AMALIEGADE 6, DK-1256 KØBENHAVN K  
(+45) 2222 4455 CT@CAMILLATHOUBER.DK WWW.CAMILLATHOUBER.DK

Adresse: Vesterfælledvej 66E, 5., 1799 København V  
Kontantpris: 4.100.000

Sagsnr.: CT19003  
Ejerudgift/md.: 3.865

Dato: 18.05.2020

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomsstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Beboelse.  
Ifølge: BBR-ejermeddelelse.  
Kommune: København  
Matr.nr.: 44 h Udenbys Vester Kvarter, København  
BFE-nr.: 164800  
Ejerl.nr.: 107  
Zonestatus: Byzone.  
Vand: Offentlig.  
Vej: Fælles/privat.  
Kloak: Offentlig.  
Varmeinstallation: Fjernvarme.  
Opført/ombygget år: 2018

#### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr. 2018  
Offentlig ejendomsværdi: 3.516.000 kr.  
Heraf grundværdi: 300.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.637.000 kr.  
Grundskatteloftværdi:

#### **Arealer**

Tinglyst areal: 0 m<sup>2</sup>  
heraf boligareal: 0 m<sup>2</sup>  
heraf andre arealer: 0 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 66 m<sup>2</sup>

#### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles efter: Tinglyst fordelingstal.  
Tinglyst fordelingstal: 55/11068  
Adm. fordelingstal:  
Sikkerhed til e/f: 35.000 kr.  
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende.  
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

### Tilbehør:

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

Miele køle-/fryseskab, Miele induktionskogeplade, Miele indbygningsovn, Miele opvaskemaskine, Miele vaskemaskine, Miele tørretumbler og Som Exhausto emhætte.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

### Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum og cykelkælder.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



## CAMILLA THOUBER

EJENDOMSMÆGLER CAMILLA THOUBER APS AMALIEGADE 6, DK-1256 KØBENHAVN K  
(+45) 2222 4455 CT@CAMILLATHOUBER.DK WWW.CAMILLATHOUBER.DK

Adresse: Vesterfælledvej 66E, 5., 1799 København V  
Kontantpris: 4.100.000

Sagsnr.: CT19003  
Ejerudgift/md.: 3.865

Dato: 18.05.2020

### Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Jf. forsikringspolice.

### Andre forhold af væsentlig betydning:

Køber gøres opmærksom på, at der i 2018 træder en ny ejendomsvurderingslov i kraft, der betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, der offentliggøres i 2020, vil blive beregnet ud fra ændrede principper. oplysningerne i denne salgsoptilling - herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat - har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Disse forhold kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, hvorfor køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Ejerlejligheden er nyopført og er endnu ikke selvstændigt vurderet af Skattemyndighederne. Her foreligger kun en ejendomsvurdering for hovedejendommen, matrikelnummer 44h, Udenbys Vester Kvarter, København. Indtil der foreligger en selvstændig ejendomsskattebillet for ejerlejligheden, betales i henhold til ejerlejlighedens fordelingstal en forholdsmæssig andel af de årlige ejendomsskatter, der påhviler hovedejendommen. Fordelingstallet for hele ejendommen er foreløbigt opgjort til 11.086/11.068. Ejendomsværdi er derfor anslået til 80 % af udbudsprisen ligesom grundlag for beregning af ejendomsværdiskat er til 60 % af udbudsprisen. Grundværdi og ejendomsskat er ligeledes anslået.

### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.620 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme.

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen.

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Aconto varme pr. kvartal: kr. 1.155,00.

Aconto vand pr. kvartal: kr. 660,00.

Da der er tale om en nyopført ejerlejlighed, foreligger der ikke forbrugsopgørelser vedrørende vand og varme. Årlig udgift til varmekonsum (anført under årsudgift) er således anslået ud fra acontooprævning.

### 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 salgsoptillingens 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 10.08.2019 med energiklassifikation: A2020.





## CAMILLA THOUBER

EJENDOMSMÆGLER CAMILLA THOUBER APS AMALIEGADE 6, DK-1256 KØBENHAVN K  
(+45) 2222 4455 CT@CAMILLATHOUBER.DK WWW.CAMILLATHOUBER.DK

Adresse: Vesterfælledvej 66E, 5., 1799 København V  
Kontantpris: 4.100.000

Sagsnr.: CT19003  
Ejerudgift/md.: 3.865

Dato: 18.05.2020

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	8.047	Kontantpris/udbetaling	4.100.000
Ejendomsværdiskat	26.370	Tinglysningsafgift af skødet	26.350
Ejerforening	11.926	I alt	4.126.350
Skadedyrsbekæmpelse, anslået	33		
Ejerudgift i alt 1 år	46.376		

### 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: 205.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.739 md./ 200.862 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.814 md./ 177.774 år v/24,00%  
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: 15.05.2020

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

**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>



## CAMILLA THOUBER

EJENDOMSMÆGLER CAMILLA THOUBER APS AMALIEGADE 6, DK-1256 KØBENHAVN K  
(+45) 2222 4455 CT@CAMILLATHOUBER.DK WWW.CAMILLATHOUBER.DK

Adresse: Vesterfælledvej 66E, 5., 1799 København V  
Kontantpris: 4.100.000

Sagsnr.: CT19003  
Ejerudgift/md.: 3.865

Dato: 18.05.2020

### Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

### Gæld udenfor købesummen:

Ingen.

### 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

### **Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**

- Servitut nr. 1: 09.01.1871 - Dok. om hegn, hegnsmur, forsynings-/afløbsledninger m.v.
- Servitut nr. 2: 10.11.1947 - Dok. om luftfartshindringer m.v.
- Servitut nr. 3: 31.08.1971 - Dok. om transformerstation/anlæg m.v.
- Servitut nr. 4: 01.11.1973 - Dok. om byggetilladelse og vilkår herfor m.v.
- Servitut nr. 5: 23.01.1995 - Dok. om fjernvarme/anlæg m.v.
- Servitut nr. 6: 23.01.1995 - Dok. om fjernvarmeanlæg m.v.
- Servitut nr. 7: 26.04.2006 - Tillæg til dokument om elforsyning/transformer anlæg: Københavns Energi Holding A/S.
- Servitut nr. 8: 11.11.2014 - Anvendelsesforhold.
- Servitut nr. 9: 19.08.2015 - Vedtægter.
- Servitut nr. 10: 08.01.2016 - Deklaration om tilslutnings- samt aftagepligt til fjernkøling.
- Servitut nr. 11: 27.09.2018 - Deklaration om legeplads.
- Servitut nr. 12: 27.09.2018 - Deklaration om brugsret til udenomsarealer.
- Servitut nr. 13: 27.09.2018 - Deklaration om skybrudsanlæg.
- Servitut nr. 14: 05.10.2018 - Vedtægter.

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen. Yderligere oplysninger kan fåes ved henvendelse til Ejendomsmægler Camilla Thouber.

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. Matriklen er ikke kortlagt som forurenede eller muligt forurenede. Region Hovedstaden eller tidligere myndigheder har vurderet, at der ikke er grundlag for en kortlægning på baggrund af de oplysninger, der findes om matriklen.



# CAMILLA THOUBER

Ejendomsmægler, MDE