



**Fadet 23, 1., Carlsberg
Byen, Mineralvandshuset**
1799 København V

PRIS	3.395.000
UDBETALING	170.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	15.104
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	12.829
EJERUDGIFT (MD.)	2.733
BOLIGAREAL	73 m ²
VÆRELSE	3
BYGGEÅR	2020
ALTAN	Ja, 4 m ²
ELEVATOR	Ja
SAGSNUMMER	071-050
EJENDOMSTYPE	Ejerlejlighed
ENERGIMÆRKE	



Salgsopstilling

Adresse: Fadet 23, 1., Carlsberg Byen, Mineralvandshuset, 1799 København V
Kontantpris: 3.395.000

Sagsnr.: 071-050
Ejerudgift/md.: 2.733

Dato: 13.07.2018



Beskrivelse:

Ønsker du at bo i byen med fredede bygninger og en historisk have som nærmeste naboer? Det får du i Mineralvandshuset, der udover at være en smuk og detaljerig ejendom, tegnet af Dorte Mandrup Arkitekter, også har en smuk og unik beliggenhed. Boligen ligger på 1. sal, og de 73 m² er optimalt udnyttede, så I får to værelser med skabsplads, et køkken-alrum og en opholdsstue med udgang til den 4 m² store sydvendte indvendige altan. Her får I en fantastisk udsigt mod bryggerens gamle private have - en unik grøn og rolig udsigt, du ikke finder mange andre steder i København. Ønsker I at udvide køkken-alrummet, kan I fravælge det ene værelse frem til deadline for tilvalg.

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 rummelige badeværelse er der slidstærke, lyse fliser fra Mosa på gulv samt vægge i brusenichen.

Det er ikke kun boligens adresse på Fadet, bygningerne og J.C. Jacobsens Have, der emmer af historie lige uden for døren i Mineralvandshuset: Gården omkranses nemlig mod øst af den fredet ejendom Mineralvandsfabrikken, hvor der fra 1920'erne blev produceret og tappet sodavand fra Carlsberg.

Åbent hus afholdes hver søndag kl. 13-15 i Maskincentralen, Pasteursvej 7, 1799 København V.

DENNE BOLIG SÆLGES SOM PROJEKTKØB UNDER OPFØRELSE OG MED FORVENTET INDFLYTNING DECEMBER 2020.

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.

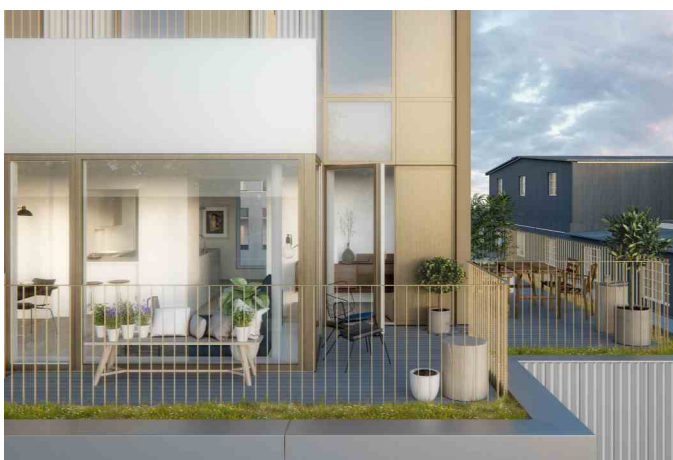
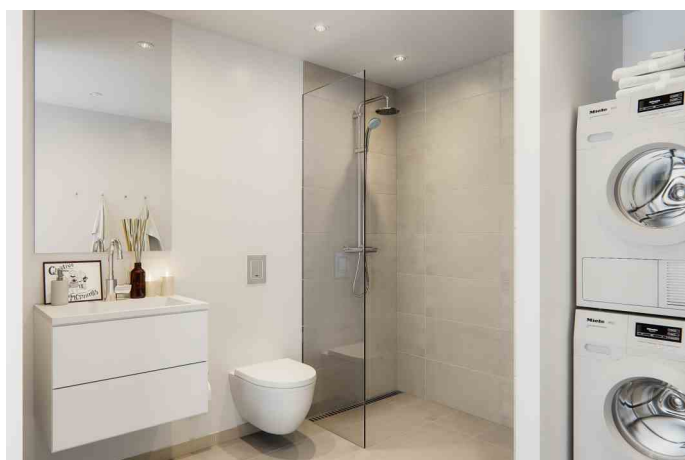
Ansvarlig ejendomsmægler: Per Sander



Adresse: Fadet 23, 1., Carlsberg Byen, Mineralvandshuset, 1799 København V
Kontantpris: 3.395.000

Sagsnr.: 071-050
Ejerudgift/md.: 2.733

Dato: 13.07.2018

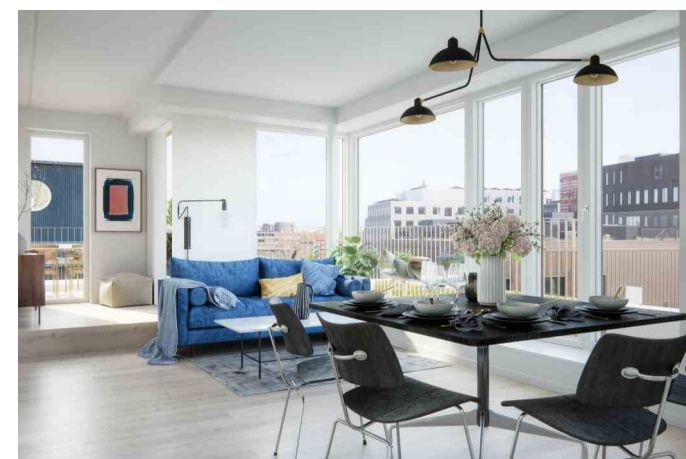
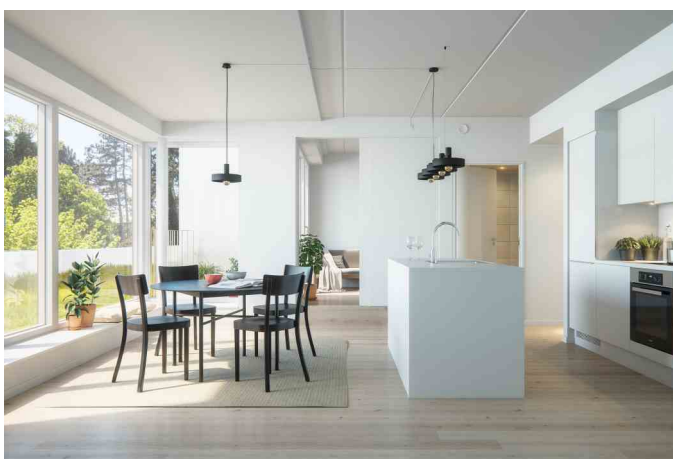
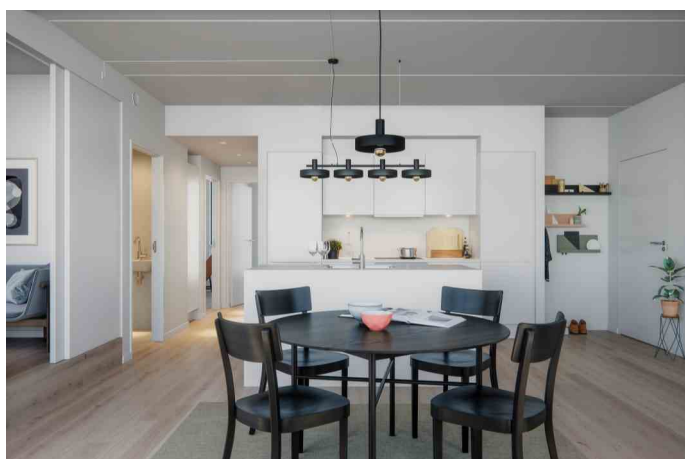
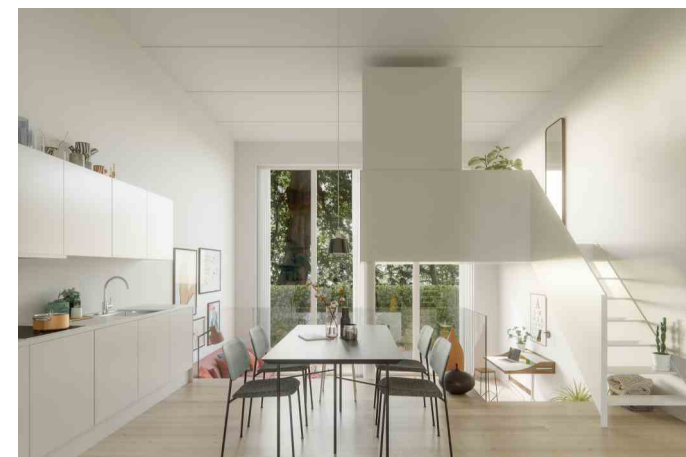
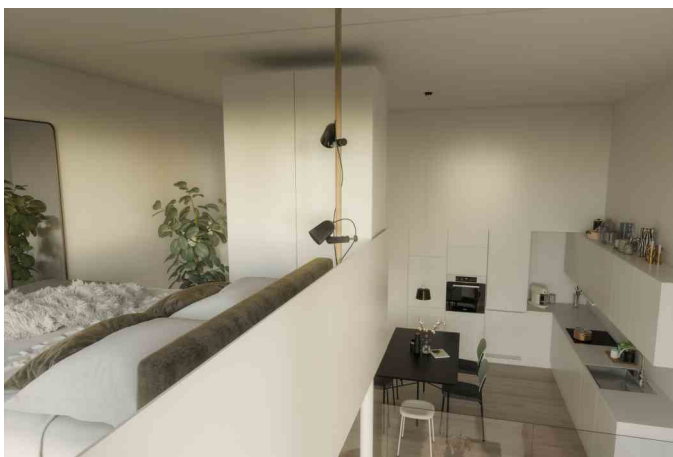




Adresse: Fadet 23, 1., Carlsberg Byen, Mineralvandshuset, 1799 København V
Kontantpris: 3.395.000

Sagsnr.: 071-050
Ejerudgift/md.: 2.733

Dato: 13.07.2018

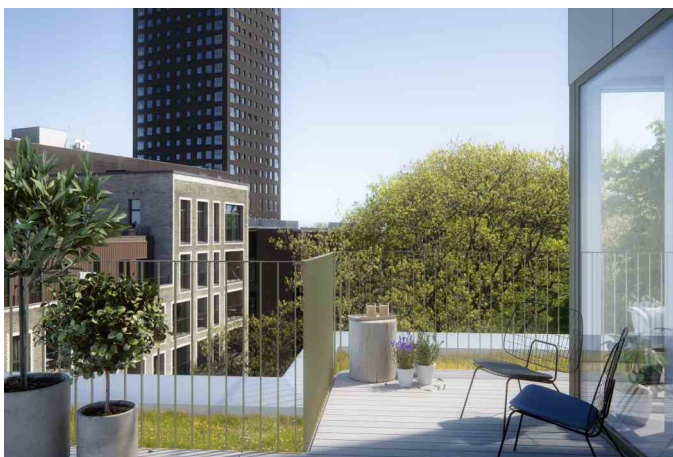
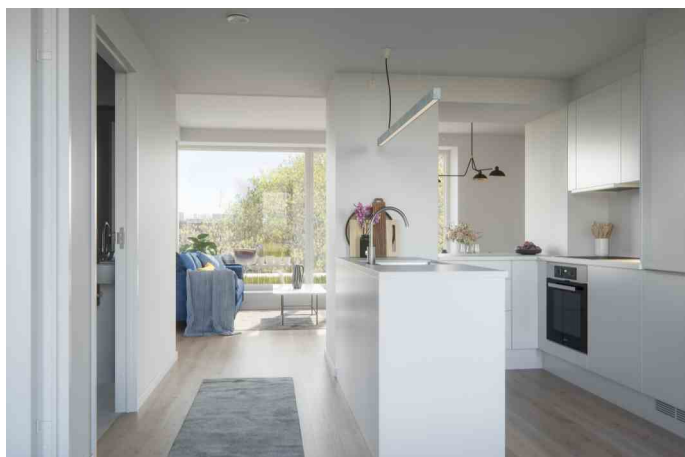




Adresse: Fadet 23, 1., Carlsberg Byen, Mineralvandshuset, 1799 København V
Kontantpris: 3.395.000

Sagsnr.: 071-050
Ejerudgift/md.: 2.733

Dato: 13.07.2018





Adresse: Fadet 23, 1., Carlsberg Byen, Mineralvandshuset, 1799 København V
 Kontantpris: 3.395.000

Sagsnr.: 071-050
 Ejerudgift/md.: 2.733

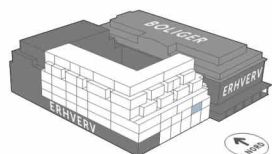
Dato: 13.07.2018

MINERALVANDSHUSET

FADET 23, I
 1799 KØBENHAVN V

EJL NR. 50

NETTOAREAL 62 M²
 BRUTTOAREAL 73 M²
 VÆRELSE 3



SIGNATURFORKLARING



Revisionsdato: 16. maj 2018

5 METER





Adresse: Fadet 23, 1., Carlsberg Byen, Mineralvandshuset, 1799 København V
Kontantpris: 3.395.000

Sagsnr.: 071-050
Ejerudgift/md.: 2.733

Dato: 13.07.2018

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	Sælgers oplysninger
Kommune:	København
Matr.nr.:	20 t Valby, København
BFE-nr.:	
Ejerl.nr.:	50
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2020

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.	2002
Offentlig ejendomsværdi:	
Heraf grundværdi:	
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.270.000 kr.
Grundskatteloftværdi:	

Arealer

Tinglyst areal:	62 m ²
heraf boligareal:	62 m ²
heraf andre arealer:	0 m ²
BBR-boligareal:	73 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:	60/15.305
Tinglyst fordelingstal:	60/15.305
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til ejerforening:	
I form af:	
Forhøjelse af sikkerhed:	35.000 kr.
I form af:	Vedtægter

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Ovn, Induktionskogeplade, Emhætte, Vaskemaskine, Tørretumbler (kombineret vaskemaskine/tørretumbler i ejl. 42, 43, 44 og 46).

Mærke og type henvises der til købsaftalens bilag.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Depotrum, Cykelkælder.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Fadet 23, 1., Carlsberg Byen, Mineralvandshuset, 1799 København V
Kontantpris: 3.395.000

Sagsnr.: 071-050
Ejerudgift/md.: 2.733

Dato: 13.07.2018

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring
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.: 5.400 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 20.03.2018 med energiklassifikation: A2015.

Carlsberg Byen Boligsalg P/S

Ny Carlsberg Vej 140, 1799 København V

Tlf. + 45 2255 1799

boligsalg@carlsbergbyen.dk

www.carlsbergbyen.dk



Adresse: Fadet 23, 1., Carlsberg Byen, Mineralvandshuset, 1799 København V
Kontantpris: 3.395.000

Sagsnr.: 071-050
Ejerudgift/md.: 2.733

Dato: 13.07.2018

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsskat
Ejendomsværdiskat
Ejerforening
Rottebekæmpelse

Pr. år	Kontantbehov ved køb
8.511	Kontantpris/udbetaling
12.700	Tinglysningsafgift af skødet
11.580	
10	I alt

3.395.000
22.060
3.417.060

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

32.801

Ejerpantebrev og afgiftspantebrev:

Gæld udenfor købesummen:

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: 170.000 Brutto ekskl. ejerudgift 15.104 md./ 181.250 år Netto ekskl. ejerudgift 12.829 md./ 153.951 år v/25,60%

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: 18.06.2018

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.

Carlsberg Byen Boligsalg P/S

Ny Carlsberg Vej 140, 1799 København V

Tlf. + 45 2255 1799

boligsalg@carlsbergbyen.dk

www.carlsbergbyen.dk



Adresse: Fadet 23, 1., Carlsberg Byen, Mineralvandshuset, 1799 København V
Kontantpris: 3.395.000

Sagsnr.: 071-050
Ejerudgift/md.: 2.733

Dato: 13.07.2018

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:

Følgende servitutter er lyst på ejendommen:

Servitutter, matr. nr. 20t, Valby, København og del af matr.nr. 2156a, Valby, København:

22.09.1858: Dok. om bebyggelse, benyttelse mv.
27.09.1882: Dok. om bebyggelse, benyttelse mv.
03.10.1888: Dok. om at ejendommen ikke må afhændes eller formindskes mm.
16.09.1896: Dok. om forsynings- og afløbsledninger mv.
10.11.1947: Dok. om luftfartshindringer mv.
23.01.1995: Dok om fjernvarme mv.
12.11.1999: Fredningsbeslutning.
11.02.2002: Dok 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, har fælles parkerings- og opholdsarealer, uden hegn i skel, samt afløbsanlæg mv.
06.02.2007: Tillæg til byrde lyst 03.10.1888 - Ikke længere gældende.
01.03.2012: Bevaringsdeklaration.
01.03.2012: Bevaringsdeklaration.
11.11.2014: Dekl. om anvendelsesforhold.
16.06.2015: Dekl. om afløb, ledninger og tekniske anlæg.
19.08.2015: Vedtægter for Grundejerforeningen Carlsberg Byen.
08.01.2016: Deklaration om tilslutnings- samt aftagepligt til fjernkøling.
09.10.2017: Dok om salgs- og pantsætningsforbud.
09.10.2017: Dok om salgs- og pantsætningsforbud.
09.10.2017: Dok om salgs- og pantsætningsforbud.

Lokalplaner:

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

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:

Det skal oplyses, at ejerlejligheden endnu ikke er selvstændigt vurderet, hvorfor den offentlige ejendomsværdi samt ejendomsskat i salgsoptillingen er anslået.

Idet der endnu ikke foreligger en offentlig ejendomsvurdering af ejerlejligheden, har sælger for beregning af ejendomsværdiskat taget udgangspunkt i et beregningsskema vedrørende ejerlejligheder 2001 og 2002 fra SKAT og i øvrigt på baggrund af normtal og lokalkorrektion oplyst fra SKAT. Det præciseres, at beregningen i salgsoptillingen er vejledende og uden ansvar for sælger og således alene tjener til at danne et skøn over størrelsen af den fremtidige ejendomsværdiskat. Grundværdi er beregnet på baggrund af de enkelte ejerlejligheder efter det tinglyste fordelingstal i ejendommen.

Fremtidig ejendomsværdiskat beregnes på baggrund af ny vurdering på ejerlejligheden.

Beregningsskemaer/skrivelse fra SKAT forevises på forlangende samt udleveres i forbindelse med købsaftalen.

Ejendomsskattebillet:

Da ejerlejligheden endnu ikke er selvstændigt vurderet af SKAT, betaler køber (indtil selvstændig vurdering foreligger) ejendomsskatter på grundlag af ejerlejlighedens andel af ejendommens ejendomsskatter. Fordeling og opkrævning af ejendomsskatter foretages af ejerforeningen, indtil en selvstændig vurdering foreligger.

Ny boligskatteordning pr. 02.05.2017

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



Adresse: Fadet 23, 1., Carlsberg Byen, Mineralvandshuset, 1799 København V
Kontantpris: 3.395.000

Sagsnr.: 071-050
Ejerudgift/md.: 2.733

Dato: 13.07.2018

ved de i denne salgsopstilling afgivne oplysninger ikke er taget højde for indhold og konsekvenser af den nye boligskatteordning.

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

