



MINERALVANDSHUSET

**Fadet 5, 3. mf., Carlsberg  
Byen, Mineralvandshuset**  
1799 København V

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| PRIS                     | 6.595.000            |
| UDBETALING               | 330.000              |
| BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT | 26.740               |
| NETTO EKSKL. EJERUDGIFT  | 23.589               |
| EJERUDGIFT (MD.)         | 4.911                |
| BOLIGAREAL               | 123 m <sup>2</sup>   |
| VÆRELSE                  | 6                    |
| BYGGEÅR                  | 2020                 |
| ALTAN                    | Ja, 9 m <sup>2</sup> |
| ELEVATOR                 | Ja                   |
| SAGSNUMMER               | 071-034              |
| EJENDOMSTYPE             | Ejerlejlighed        |
| ENERGIMÆRKE              |                      |



## Salgsopstilling

Adresse: Fadet 5, 3. mf., Carlsberg Byen, Mineralvandshuset, 1799 København V  
Kontantpris: 6.595.000

Sagsnr.: 071-034  
Ejerudgift/md.: 4.911

Dato: 09.12.2019



### 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 3. sal, og er med sine 123 m2 blandt de største i ejendommen. I får hele fem værelser, en stor entré med masser af skabsplads og et rummeligt køkken-alrum. Vil I have frisk luft, er der flere muligheder - boligen har nemlig hele tre altaner: To vestvendte og én østvendt, hvor I kigger ind mod den hyggelige fælles gård.

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 to rummelige badeværelser - det ene med direkte adgang fra soveværelset - 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.

### 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.

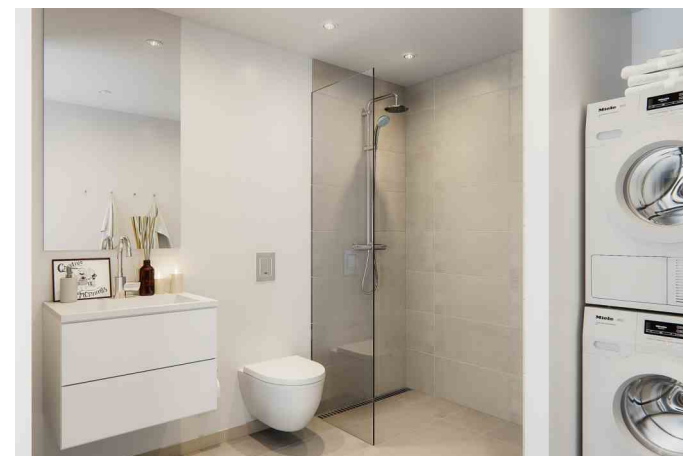
Ansvarlig ejendomsmægler: Nikolai Jakobsen



Adresse: Fadet 5, 3. mf., Carlsberg Byen, Mineralvandshuset, 1799 København V  
Kontantpris: 6.595.000

Sagsnr.: 071-034  
Ejerudgift/md.: 4.911

Dato: 09.12.2019

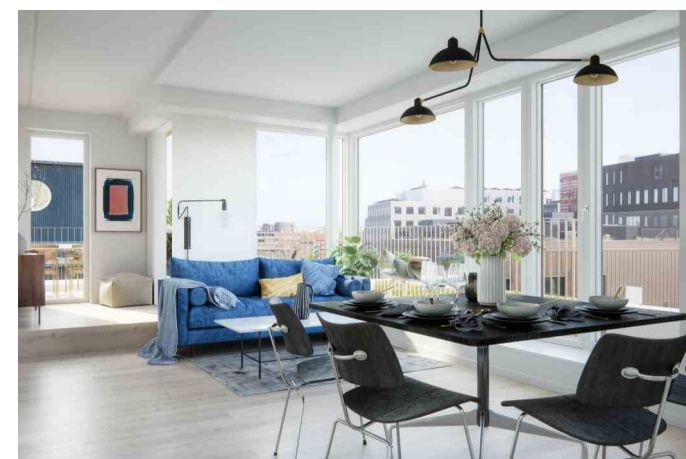
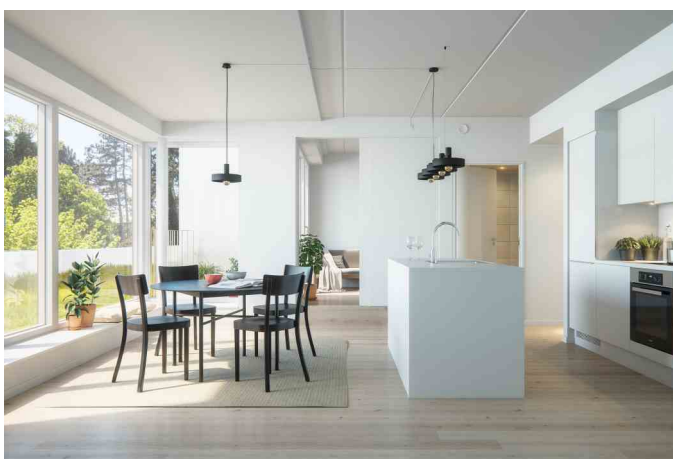
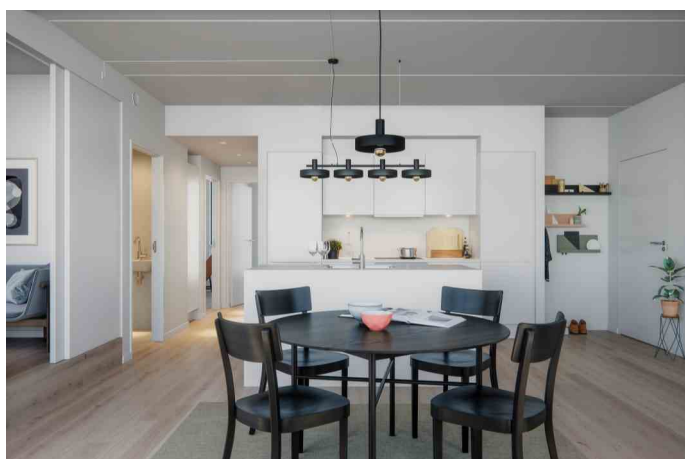
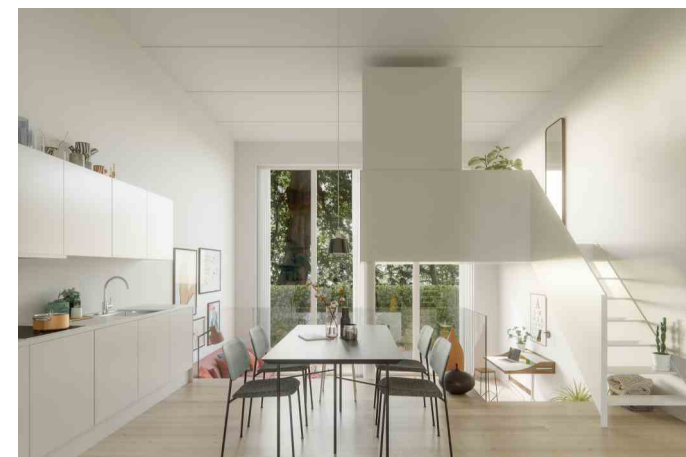
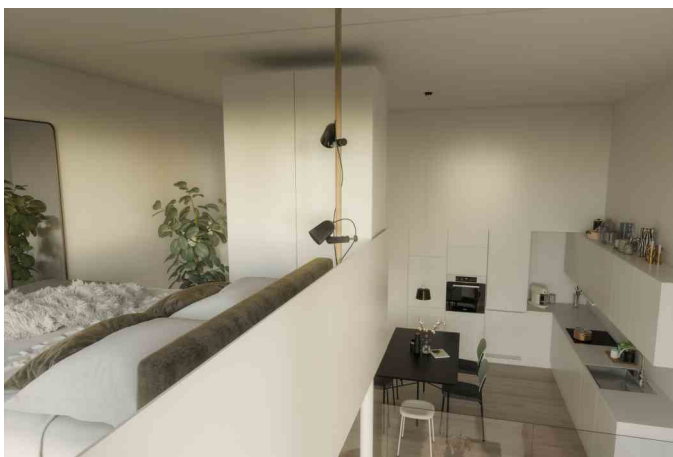




Adresse: Fadet 5, 3. mf., Carlsberg Byen, Mineralvandshuset, 1799 København V  
Kontantpris: 6.595.000

Sagsnr.: 071-034  
Ejerudgift/md.: 4.911

Dato: 09.12.2019





Adresse: Fadet 5, 3. mf., Carlsberg Byen, Mineralvandshuset, 1799 København V  
Kontantpris: 6.595.000

Sagsnr.: 071-034  
Ejerudgift/md.: 4.911

Dato: 09.12.2019





Adresse: Fadet 5, 3. mf., Carlsberg Byen, Mineralvandshuset, 1799 København V  
 Kontantpris: 6.595.000

Sagsnr.: 071-034  
 Ejerudgift/md.: 4.911

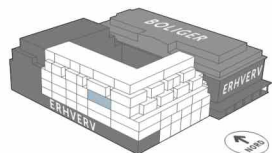
Dato: 09.12.2019

## MINERALVANDSHUSET

FADET 5, 3. MF.  
 1799 KØBENHAVN V

EJL NR. 34

NETTOAREAL 113 M<sup>2</sup> (TINGLYST AREAL)  
 BRUTTOAREAL 123 M<sup>2</sup>  
 VÆRELSE 6



### SIGNATURFORKLARING

|  |                       |  |               |
|--|-----------------------|--|---------------|
|  | OVN (INDBYGNING)      |  | VASK          |
|  | KØLE- / FRYSEKAB      |  | SKAB          |
|  | OVERSKABE             |  | VASKESØJLE    |
|  | OPVASKEMASKINE        |  | NEDHÆNGT LOFT |
|  | KØGEPLADER/<br>KOMFUR |  |               |



Revisionsdato: 29. juli 2019

5 METER:



# Carlsberg Byen Boligsalg P/S

Ny Carlsberg Vej 140, 1799 København V

Tlf. + 45 2255 1799

boligsalg@carlsbergbyen.dk

www.carlsbergbyen.dk



Adresse: Fadet 5, 3. mf., Carlsberg Byen, Mineralvandshuset, 1799 København V  
Kontantpris: 6.595.000

Sagsnr.: 071-034  
Ejerudgift/md.: 4.911

Dato: 09.12.2019

## Ejendomsdata:

### Ejendommen

|                     |                                              |
|---------------------|----------------------------------------------|
| Ejendomsstype:      | Ejerlejlighed                                |
| Må benyttes til:    | Beboelse                                     |
| Ifølge:             | Sælgers oplysninger                          |
| Kommune:            | København                                    |
| Matr.nr.:           | 20 t Valby, København                        |
| BFE-nr.:            |                                              |
| Ejerl.nr.:          | 34                                           |
| Zonestatus:         | Byzone                                       |
| Vand:               | Offentlig                                    |
| Vej:                | Fælles/privat                                |
| Kloak:              | Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme                                   |
| Opført/ombygget år: | 2020                                         |

### Vurdering og ejendomsværdiskat

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 0             |
| Offentlig ejendomsværdi:     |               |
| Heraf grundværdi:            |               |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 2.110.000 kr. |
| Grundskatteloftværdi:        |               |

### Arealer

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Tinglyst areal:      | 113 m <sup>2</sup> |
| heraf boligareal:    | 113 m <sup>2</sup> |
| heraf andre arealer: | 0 m <sup>2</sup>   |
| BBR-boligareal:      | 123 m <sup>2</sup> |

### Ejerforeningsforhold

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| Fællesudg. fordeles efter:        | 115/15.305 |
| Tinglyst fordelingstal:           | 115/15.305 |
| Adm. fordelingstal:               |            |
| Nyoprettelse af sikkerhed til EF: | 35.000 kr. |
| I form af:                        | Vedtægter  |

## 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:

Der henvises til side 5

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

## Brugsret og fællesfaciliteter

Depotrum, Cykelkælder.

## Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende 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.

## Aflevering og indflytning:

Forventet færdiggørelse og aflevering af byggeriet:

Forventet tidspunkt for mulig indflytning: 10.12.2020



Adresse: Fadet 5, 3. mf., Carlsberg Byen, Mineralvandshuset, 1799 København V  
Kontantpris: 6.595.000

Sagsnr.: 071-034  
Ejerudgift/md.: 4.911

Dato: 09.12.2019

**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.

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.350

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 5, 3. mf., Carlsberg Byen, Mineralvandshuset, 1799 København V  
Kontantpris: 6.595.000

Sagsnr.: 071-034  
Ejerudgift/md.: 4.911

Dato: 09.12.2019

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsskat  
Ejendomsværdiskat  
Ejerforening  
Rottebekæmpelse

Pr. år  
16.313  
21.100  
21.505  
19

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling  
Tinglysningsafgift af skødet

6.595.000  
41.260

I alt

6.636.260

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

58.937

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: 330.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.740 md./ 320.881 år Netto **ekskl.** ejerudgift 23.589 md./ 283.072 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: 28.11.2019

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

**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>



Adresse: Fadet 5, 3. mf., Carlsberg Byen, Mineralvandshuset, 1799 København V  
Kontantpris: 6.595.000

Sagsnr.: 071-034  
Ejerudgift/md.: 4.911

Dato: 09.12.2019

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:Gæld udenfor købesummen:

Ingen.

**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:**

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:**

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

Det skal oplyses, at ejerlejligheden endnu ikke er selvstændigt vurderet af Vurderingsstyrelsen, hvorfor den offentlige ejendomsværdi samt ejendomsskat i salgsopstillingen er anslået, ligesom konsekvensen for ejerlejlighedens skat ved de kommende nye regler om boligskatte ikke kendes. Idet der endnu ikke foreligger offentlig ejendomsvurdering af ejerlejligheden, er der ved beregningen 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 Vurderingsstyrelsen. Fremtidig boligskat beregnes på baggrund af ny vurdering på ejerlejligheden. Ejerlejligheden skal benyttes til beboelse.

Indtil ejerlejligheden er selvstændigt vurderet af Vurderingsstyrelsen, betaler køber (indtil selvstændig vurdering foreligger) ejendomsskatte på grundlag af ejerlejlighedens andel af ejendommens ejendomsskatte. Fordeling og opkrævning af ejendomsskatte foretages af ejerforeningen, indtil en selvstændig vurdering foreligger.

Fremtidig ejendomsværdiskat beregnes på baggrund af ny vurdering på ejerlejligheden.

Beregningsskemaer/skrivelse fra SKAT forevises på forlangende.

**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.



---

Adresse: Fadet 5, 3. mf., Carlsberg Byen, Mineralvandshuset, 1799 København V  
Kontantpris: 6.595.000

Sagsnr.: 071-034  
Ejerudgift/md.: 4.911

Dato: 09.12.2019

---

**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

Telefon: 2255 1799  
E-mail: [boligsalg@carlsbergbyen.dk](mailto:boligsalg@carlsbergbyen.dk)  
Hjemmeside: [www.carlsbergbyen.dk](http://www.carlsbergbyen.dk)

---

---

**Nikolai Jakobsen**  
Boligrådgiver

Mobil: 27509315  
E-mail: [nj@carlsbergbyen.dk](mailto:nj@carlsbergbyen.dk)

---