

Carlsberg Byen Boligsalg
Ny Carlsberg Vej 140, 1799 København V
Tlf. + 45 2255 1799
boligsalg@carlsbergbyen.dk
www.carlsbergbyen.dk



Franciska Clausens Plads 20,
4. 11.,
Mineralvandsfabrikken,
Carlsberg Byen
1799 København V

PRIS	5.495.000
UDBETALING	275.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	23.624
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	20.512
EJERUDGIFT (MD.)	2.861
BOLIGAREAL	98 m ²
VÆRELSE	2
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1920/2020
ELEVATOR	Ja
SAGSNUMMER	071-160
EJENDOMSTYPER	Ejerlejlighed
ENERGIMÆRKE	

MINERALVANDSFABRIKKEN



Salgsopstilling

Adresse: Franciska Clausens Plads 20, 4. 11., Mineralvandsfabrikken, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 5.495.000 Ejerudgift/md.: 2.861

Sagsnr.: 071-160
Dato: 25.11.2021



Beskrivelse:

I Mineralvandsfabrikken kommer du ikke alene til at bo omgivet af fredede bygninger; du kommer helt ekstraordinært til at bo i en fredet bygning og et stykke stolt, dansk industrihistorie. I baghaven finder du den 160 år gamle J.C. Jacobsens Have, som er genskabt, så den ser ud, som da den gamle brygger selv gik tur i det grønne.

Når du fra det åbne atrium i midten af Mineralvandsfabrikken, træder ind i denne bolig, kommer du direkte ind i boligens helt naturlige samlingspunkt - nemlig køkkenet med den hyggelige køkkenø. Stuen vender mod øst og på overetagen finder du boligens åbne soveværelse med god skabsplads. Badeværelset er praktisk indrettet med vaske- og tørremuligheder.

Du finder ikke noget tilsvarende, hverken i eller uden for Carlsberg Byen: Luksuriøse boliger, alle i to plan på toppen af den smukke, historiske industribygning forvandlet af tegnestuen Dorte Mandrup. Lyse rum, betongulve, egetræspaneler og køkkener fra Biform i stål og marmor - det er på én gang råt og sjælfuld, og det er helt uden sammenligning. Boligerne har alle gulvvarme, og der er naturligvis elevator i ejendommen.

Som beboer i Mineralvandsfabrikken deler du en hyggelig gård med genboerne i Mineralvandshuset. Det er også her du finder det gamle fredede hestetrug, hvor bryggerhestene i sin tid slukkede tørsten oven på sliddet med at trække de tunge ølvogne.

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: Franciska Clausens Plads 20, 4. 11., Mineralvandsfabrikken, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 5.495.000
Ejerudgift/md.: 2.861

Sagsnr.: 071-160
Dato: 25.11.2021





Adresse: Franciska Clausens Plads 20, 4. II., Mineralvandsfabrikken, Carlsberg Byen, 1799 København V
 Kontantpris: 5.495.000 Ejerudgift/md.: 2.861

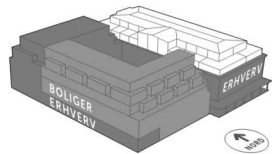
Sagsnr.: 071-160
 Dato: 25.11.2021

MINERALVANDSFABRIKKEN

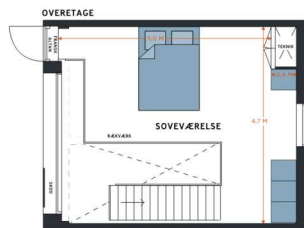
FRANCISKA CLAUSENS PLADS 20, 4. II
 1799 KØBENHAVN V

EJL NR. 60

TINGLYST AREAL 78 M²
 BRUTTOAREAL 98 M²
 VÆRELSE 2



1:100



SIGNATURFORKLARING

	OVN (INDBYGNING)		VASK
	KØLE- /FRYSEKAB		SKAB
	OVERSKABE		VASKESØJLE
	OPVASKEMASKINE		MULIGHED FOR TILVALG
	KØGEPLADER/ KOMPUR		NEDHÆNGT LOFT

Revisionsdato: 18. maj 2020

5 METER:





Adresse: Franciska Clausens Plads 20, 4. 11., Mineralvandsfabrikken, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 5.495.000 Ejerudgift/md.: 2.861

Sagsnr.: 071-160
Dato: 25.11.2021

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: Sælgers oplysninger
Kommune: København
Matr.nr.:
BFE-nr.:
Ejerl.nr.: 60
Zonestatus: Byzone
Vand: Offentlig
Vej: Fælles/privat
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1920/2020

Arealer

Tinglyst areal: 78 m²
heraf boligareal: 78 m²
heraf andre arealer: 0 m²
BBR-boligareal: 98 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter: 80/15.320
Tinglyst fordelingstal: 80/15.320
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 35.000 kr.
I form af: Vedtægter
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 0
Offentlig ejendomsværdi:
Heraf grundværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.000.000 kr.
Grundskatteloftværdi:

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Ovn, Induktionskogeplade, Emhætte, Vaskemaskine, Tørretumbler (nogle lejligheder har kombineret vaskemaskine/tørretumbler).

Mærke og type henvises der til købsaftalens bilag.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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.
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.
27.01.2020: Udvidelse af bygningsfredning med omgivelser

Lokalplaner:

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Depotrum, Cykelkælder (placeret under Mineralvandshuset).



Adresse: Franciska Clausens Plads 20, 4. 11., Mineralvandsfabrikken, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 5.495.000 Ejerudgift/md.: 2.861

Sagsnr.: 071-160
Dato: 25.11.2021

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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2020
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 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: Energimærke A2015.



Adresse: Franciska Clausens Plads 20, 4. 11., Mineralvandsfabrikken, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 5.495.000 Ejerudgift/md.: 2.861

Sagsnr.: 071-160
Dato: 25.11.2021

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	18.400	Kontantpris/udbetaling	5.495.000
Ejerforening	15.920	Tinglysningsafgift af skødet	34.750
Rottebekæmpelse	16	I alt	5.529.750
		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	34.336		

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/nettoydelser 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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.624 md./ 283.483 år Netto **ekskl.** ejerudgift 20.512 md./ 246.149 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: 24.11.2021

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 **Forbehold:** Vedtægter lyses pantstiftende for kr. 35.000,-

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/landingsseite>



Adresse: Franciska Clausens Plads 20, 4. 11., Mineralvandsfabrikken, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 5.495.000 Ejerudgift/md.: 2.861

Sagsnr.: 071-160
Dato: 25.11.2021

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	Realkredittype	Restgæld	Obl.restgæld	Kontantværdi	Valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

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 fordelingsstal. Der gøres opmærksom på, at udgift til antenne og internet ikke er medtaget i anvendelsesudgifterne.

Fredet ejendom:

Køber gøres særskilt opmærksom på at bygningen er fredet, hvilket betyder at alle ændringer af bygningen, lejlighedens indretning og lejlighedens afdeling, skal godkendes forinden af Slots- og Kulturstyrelsen.

Ejendomsværdi og ejendomsskat:

Som følge af at ejendommen er noteret som en fredet ejendom har ejendommen været fritaget for betaling af ejendomsskat. Dog må det forventes, at der som følge af opførelsen af yderligere bebyggelse på ejendommen samt omdannelse af den eksisterende bygning til ejerlejligheder vil ske ændring i beskatningsgrundlaget for ejendommen.

Køber gøres opmærksom på, at der er vedtaget et nyt boligskattesystem, der oprindeligt skulle være trådt i kraft pr. 1. januar 2020. Regeringen har imidlertid meddelt, at ikrafttrædelsestidspunktet udskydes til 1. januar 2024. Det nye boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi fremover fastsættes ud fra nye principper. Konsekvenserne for ejendomsskattebyrden kendes endnu ikke. De værdier,

der ligger til grund for de oplyste skattebetalinger i salgsoptillingens angivelse af ejerudgifter er derfor anslåede. Afvigelser mellem salgsoptillingens oplysninger og Vurderingsstyrelsens endelige værdier er sælger uvedkommende.

Visualiseringer på salgsoptilling:

Der gøres opmærksom på, at visualiseringerne på salgsoptillingen 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. 3.8. 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
Ny Carlsberg Vej 140, 1799 København V
Tlf. + 45 2255 1799
boligsalg@carlsbergbyen.dk
www.carlsbergbyen.dk



Carlsberg Byen Boligsalg

Ny Carlsberg Vej 140
1799 København V

Telefon: 22551799
E-mail: boligsalg@carlsbergbyen.dk
Hjemmeside: www.carlsbergbyen.dk

Nikolai Jakobsen

Salgschef & Ejendomsmægler

Mobil: +45 27 50 93 15
E-mail: nj@carlsbergbyen.dk
