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



MINERALVANDSFABRIKKEN

Franciska Clausens Plads 20, 4. 13., Mineralvandsfabrikken, Carlsberg Byen

1799 København V

PRIS	11.750.000
UDBETALING	590.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	45.986
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	41.427
EJERUDGIFT (MD.)	10.942
BOLIGAREAL	202 m²
VÆRELSER	4
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1920/2020
ELEVATOR	Ja
SAGSNUMMER	071-058
EJENDOMSTYPE	Ejerlejlighed
ENERGIMÆRKE	A

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

Salgsopstilling

Adresse: Franciska Clausens Plads 20, 4. 13., Mineralvandsfabrikken, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 11.750.000 Ejerudgift/md.: 10.942

Sagsnr.: 071-058
Dato: 13.12.2020



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.

Denne fantastiske bolig er helt unik med sin udsigt over J.C. Jacobsens Have, og hvor lyset bare strømmer ind ad de sydvendte vinduer. Endvidere er der ovenlysvindue over køkken alrummet, som giver endnu mere lys. Det lækre Boform køkken med køkkenø, vil uden tvivl blive samlingspunkt i lejligheden. Boligen har 3 soveværelser samt 2 flotte badeværelser - det ene med badekar.

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 Boform i stål og marmor - det er på én gang råt og sjælfuldt, 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

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

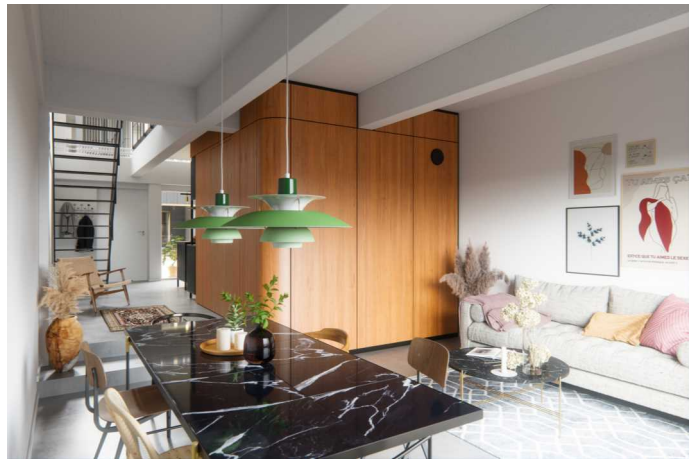
Carlsberg Byen Boligsalg
Ny Carlsberg Vej 140, 1799 København V
Tlf. + 45 2255 1799
boligsalg@carlsbergbyen.dk
www.carlsbergbyen.dk

Adresse: Franciska Clausens Plads 20, 4. 13., Mineralvandsfabrikken, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 11.750.000 Ejerudgift/md.: 10.942

Sagsnr.: 071-058
Dato: 13.12.2020








COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1 a

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

Adresse: Franciska Clausens Plads 20, 4. 13., Mineralvandsfabrikken, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 11.750.000 Ejerudgift/md.: 10.942

Sagsnr.: 071-058
Dato: 13.12.2020



COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1 b

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

Adresse: Franciska Clausens Plads 20, 4. 13., Mineralvandsfabrikken, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 11.750.000 Ejerudgift/md.: 10.942

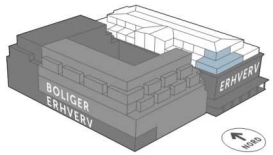
Sagsnr.: 071-058
Dato: 13.12.2020

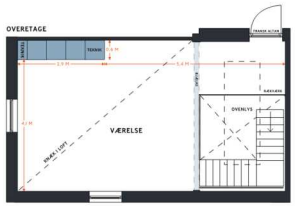
MINERALVANDSFABRIKKEN

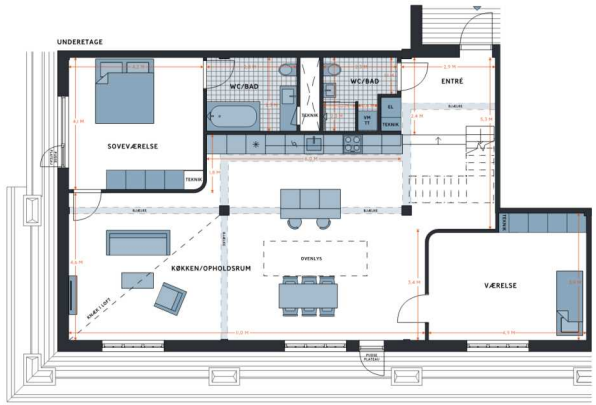
FRANCISKA CLAUSENS PLADS 20, 4. I3
I799 KØBENHAVN V

EJL NR. 58

TINGLYST AREAL I82 M²
BRUTTOAREAL 202 M²
VÆRELSER 4







SIGNATURFORKLARING

- OVN (INDBYGNING)
- KØLE- /FRYSESKAB
- OVERSKABE
- OPVASKEMASKINE
- KOGEPLADER/ KOMFUR
- VASK
- SKAB
- VASKESØJLE
- MULIGHED FOR TILVALG
- NEDHÆNGT LOFT

NORD

1:130

Revisionsdato: 18. maj 2020

5 METER:



COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1 c

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

Adresse: Franciska Clausens Plads 20, 4. 13., Mineralvandsfabrikken, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 11.750.000 Ejerudgift/md.: 10.942

Sagsnr.: 071-058
Dato: 13.12.2020

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	Sælgers oplysninger
Kommune:	København
Matr.nr.:	
BFE-nr.:	
Ejerl.nr.:	58
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1920/2020

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.	0
Offentlig ejendomsværdi:	
Heraf grundværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.270.000 kr.
Grundskatteloftværdi:	

Arealer

Tinglyst areal:	182 m²
heraf boligareal:	182 m²
heraf andre arealer.	0 m²
BBR-boligareal:	202 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:	180/15.320
Tinglyst fordelingstal:	180/15.320
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til ejerforening:	35.000 kr.
I form af:	Vedtægter

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende 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.

Aflevering og indflytning:

Forventet færdiggørelse og aflevering af byggeriet:

Forventet tidspunkt for mulig indflytning: 20.12.2020

Bemærk oplysninger i salgsopstillingen er forventet/anslået, da der er tale om projektsalg
Køber gøres særligt opmærksom på, at de i salgsopstillingen 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:

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Depotrum, Cykelkælder (placeret under Mineralvandshuset).

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

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

Adresse: Franciska Clausens Plads 20, 4. 13., Mineralvandsfabrikken, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 11.750.000 Ejerudgift/md.: 10.942

Sagsnr.: 071-058
Dato: 13.12.2020

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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.200
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

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

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

Adresse: Franciska Clausens Plads 20, 4. 13., Mineralvandsfabrikken, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 11.750.000 Ejerudgift/md.: 10.942
Sagsnr.: 071-058
Dato: 13.12.2020

Ejerudgift 1. år:	Pr. år
Ejendomsskat	28.153
Ejendomsværdiskat	67.300
Ejerforening	35.820
Rottebekæmpelse	26
Ejerudgift i alt 1 år	131.299

Kontantbehov ved køb	
Kontantpris/udbetaling	11.750.000
Tinglysningsafgift af skødet	72.250
I alt	11.822.250

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., 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: 590.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 45.986 md./ 551.827 år Netto **ekskl.** ejerudgift 41.427 md./ 497.124 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: 11.12.2020
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: 1/2 - 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/landingsside

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

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

Adresse: Franciska Clausens Plads 20, 4. 13., Mineralvandsfabrikken, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 11.750.000 Ejerudgift/md.: 10.942

Sagsnr.: 071-058
Dato: 13.12.2020

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

Ingen.

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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.

Fredet ejendom:
Køber gøres særskilt opmærksom på at bygningen er fredet, hvilket betyder at alle ændringer af bygningen, lejlighedens indretning og lejlighedens aptering, 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 salgsopstillingens angivelse af ejerudgifter er derfor anslåede. Afvigelser mellem salgsopstillingens oplysninger og Vurderingsstyrelsens endelige værdier er sælger uvedkommende.

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. 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.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

Carlsberg Byen Boligsalg

Ny Carlsberg Vej 140
1799 København V

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

Bente Qvist
Ejendomsmægler

Mobil: 41781717
E-mail: bq@carlsbergbyen.dk