



MINERALVANDSFABRIKKEN

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

PRIS	11.750.000
EJERUDGIFT (MD.)	7.869
BOLIGAREAL	202 m ²
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1920/2020
ELEVATOR	Ja
SAGSNUMMER	071-070
EJENDOMSTYPE	Ejerlejlighed
ENERGIMÆRKE	

Salgsopstilling

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. 1., Mineralvandsfabrikken, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 11.750.000 Ejerudgift/md.: 7.869

Sagsnr.: 071-070
Dato: 17.12.2021



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.

Denne fantastiske bolig er helt unik med ovenlysindue over køkken alrummet, som giver utroligt lysindfald i boligen. 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 rå og sjælfult, 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.

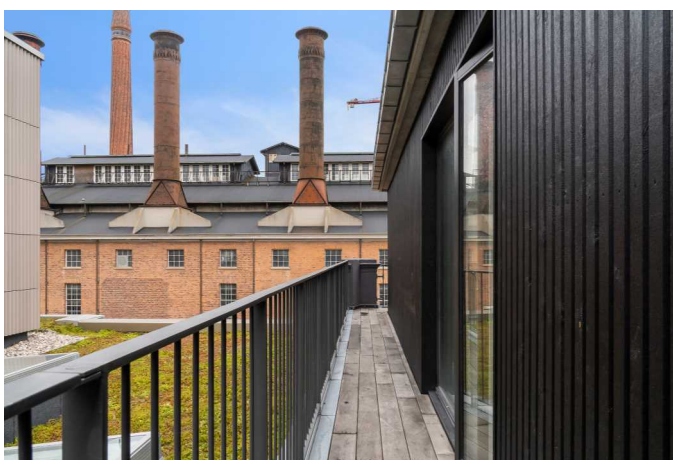
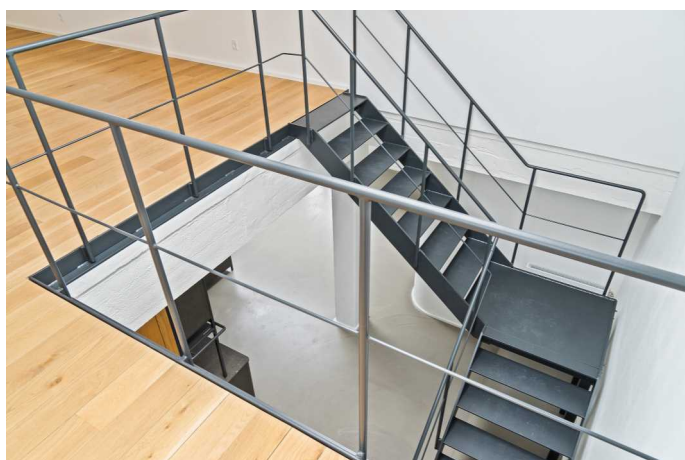
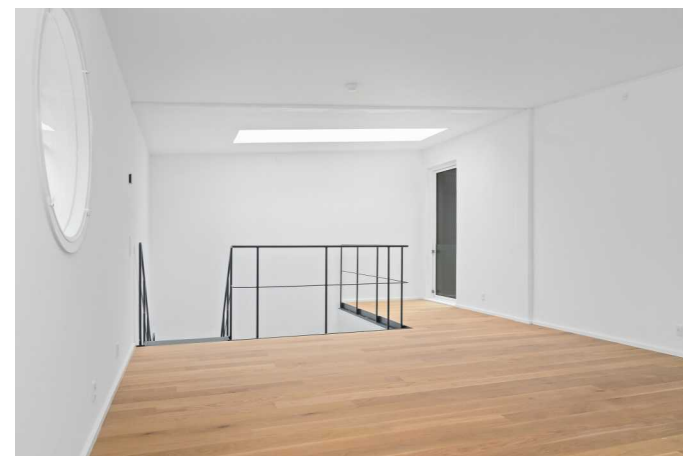
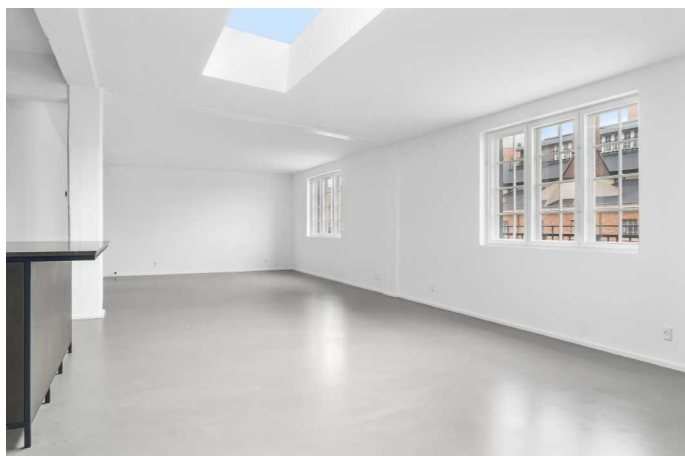
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Nikolai Jakobsen



Adresse: Franciska Clausens Plads 20, 4. 1., Mineralvandsfabrikken, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 11.750.000 Ejerudgift/md.: 7.869

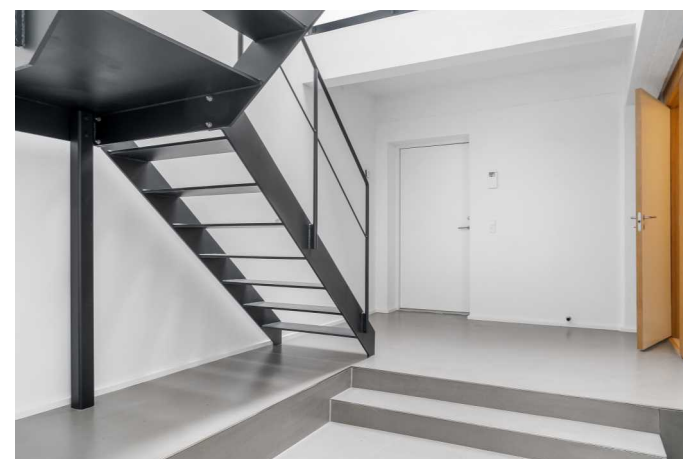
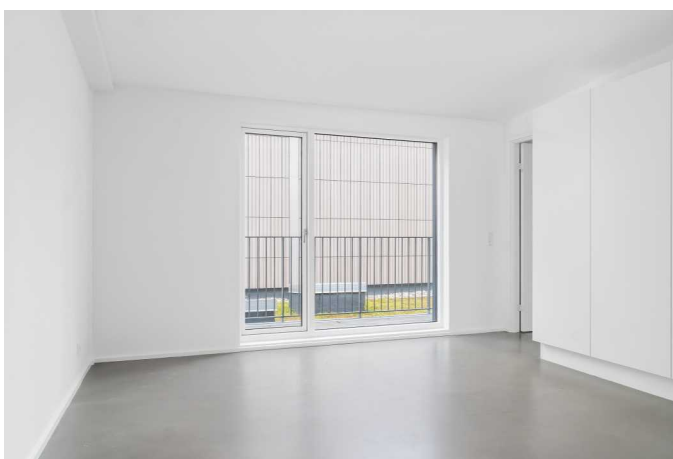
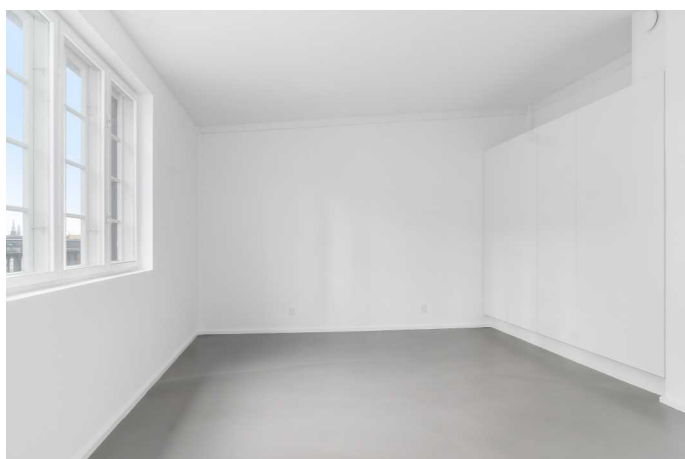
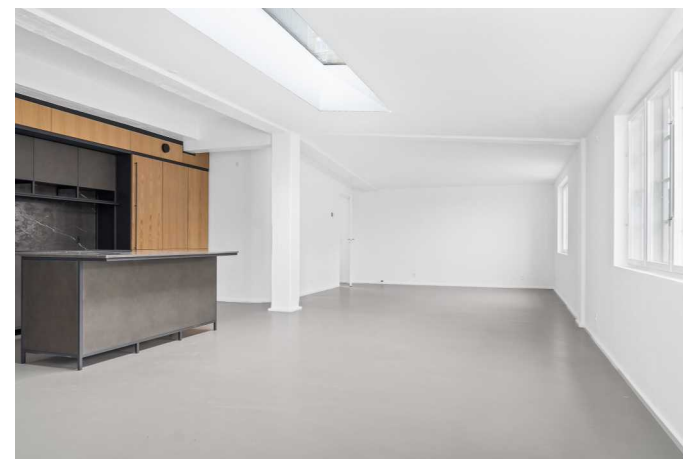
Sagsnr.: 071-070
Dato: 17.12.2021





Adresse: Franciska Clausens Plads 20, 4. 1., Mineralvandsfabrikken, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 11.750.000
Ejerudgift/md.: 7.869

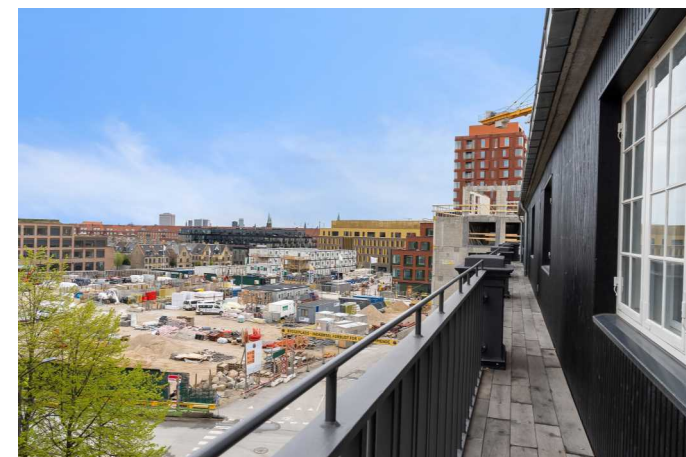
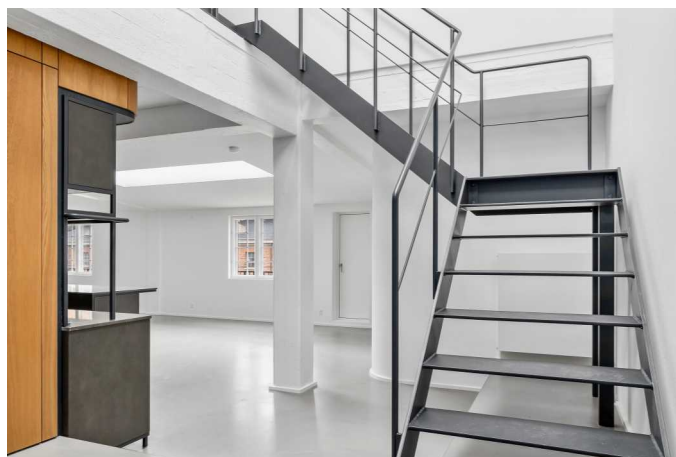
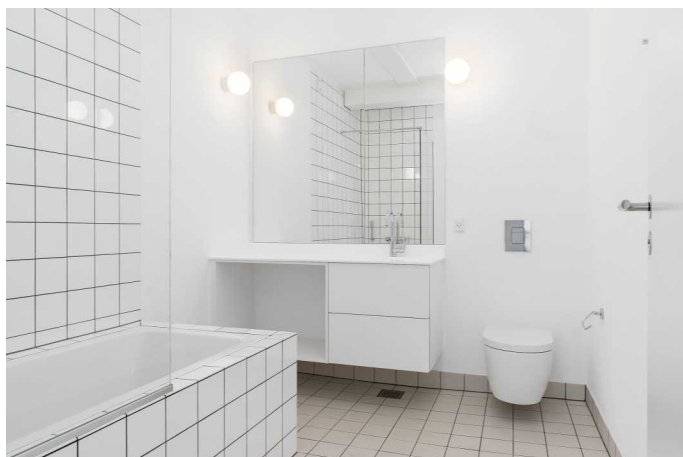
Sagsnr.: 071-070
Dato: 17.12.2021





Adresse: Franciska Clausens Plads 20, 4. 1., Mineralvandsfabrikken, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 11.750.000 Ejerudgift/md.: 7.869

Sagsnr.: 071-070
Dato: 17.12.2021





Adresse: Franciska Clausens Plads 20, 4. 1., Mineralvandsfabrikken, Carlsberg Byen, 1799 København V
 Kontantpris: 11.750.000 Ejerudgift/md.: 7.869

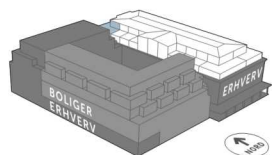
Sagsnr.: 071-070
 Dato: 17.12.2021

MINERALVANDSFABRIKKEN

FRANCISKA CLAUSENS PLADS 20, 4. I
 1799 KØBENHAVN V

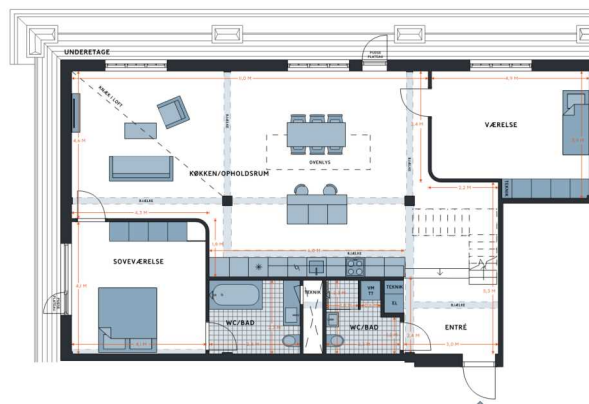
EJL NR. 70

TINGLYST AREAL 182 M²
 BRUTTOAREAL 202 M²
 VÆRELSE 4



SIGNATURFORKLARING

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



Revisionsdato: 18. maj 2020

5 METER:





Adresse: Franciska Clausens Plads 20, 4. 1., Mineralvandsfabrikken, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 11.750.000
Ejerudgift/md.: 7.869

Sagsnr.: 071-070
Dato: 17.12.2021

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	Sælgers oplysninger
Kommune:	København
Matr.nr.:	
BFE-nr.:	
Ejerl.nr.:	70
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1920/2020

Arealer

Tinglyst areal:	182 m ²
heraf boligareal:	182 m ²
heraf andre arealer:	0 m ²
BBR-boligareal:	202 m ²

Ejerforeningsforhold

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

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.	0
Offentlig ejendomsværdi:	
Heraf grundværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.060.000 kr.
Grundskatteloftværdi:	

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 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:

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).



Adresse: Franciska Clausens Plads 20, 4. 1., Mineralvandsfabrikken, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 11.750.000 Ejerudgift/md.: 7.869

Sagsnr.: 071-070
Dato: 17.12.2021

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

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



Adresse: Franciska Clausens Plads 20, 4. 1., Mineralvandsfabrikken, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 11.750.000
Ejerudgift/md.: 7.869

Sagsnr.: 071-070
Dato: 17.12.2021

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	58.568	Kontantpris/udbetaling	11.750.000
Ejerforening	35.820	Tinglysningsafgift af skødet	72.250
Rottebekæmpelse	37	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/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Ejerudgift i alt 1 år	94.425		

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>



Adresse: Franciska Clausens Plads 20, 4. 1., Mineralvandsfabrikken, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 11.750.000 Ejerudgift/md.: 7.869

Sagsnr.: 071-070
Dato: 17.12.2021

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 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.

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.

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
