



MINERALVANDSFABRIKKEN

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

PRIS	4.995.000
EJERUDGIFTER (MD.)	4.229
BOLIGAREAL	98 m ²
VÆRELSE	2
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1920/2020
ELEVATOR	Ja
SAGSNUMMER	071-066
EJENDOMSTYPE	Ejerlejlighed
ENERGIMÆRKE	



Salgsopstilling - vedr. ejerboligprojektsalg

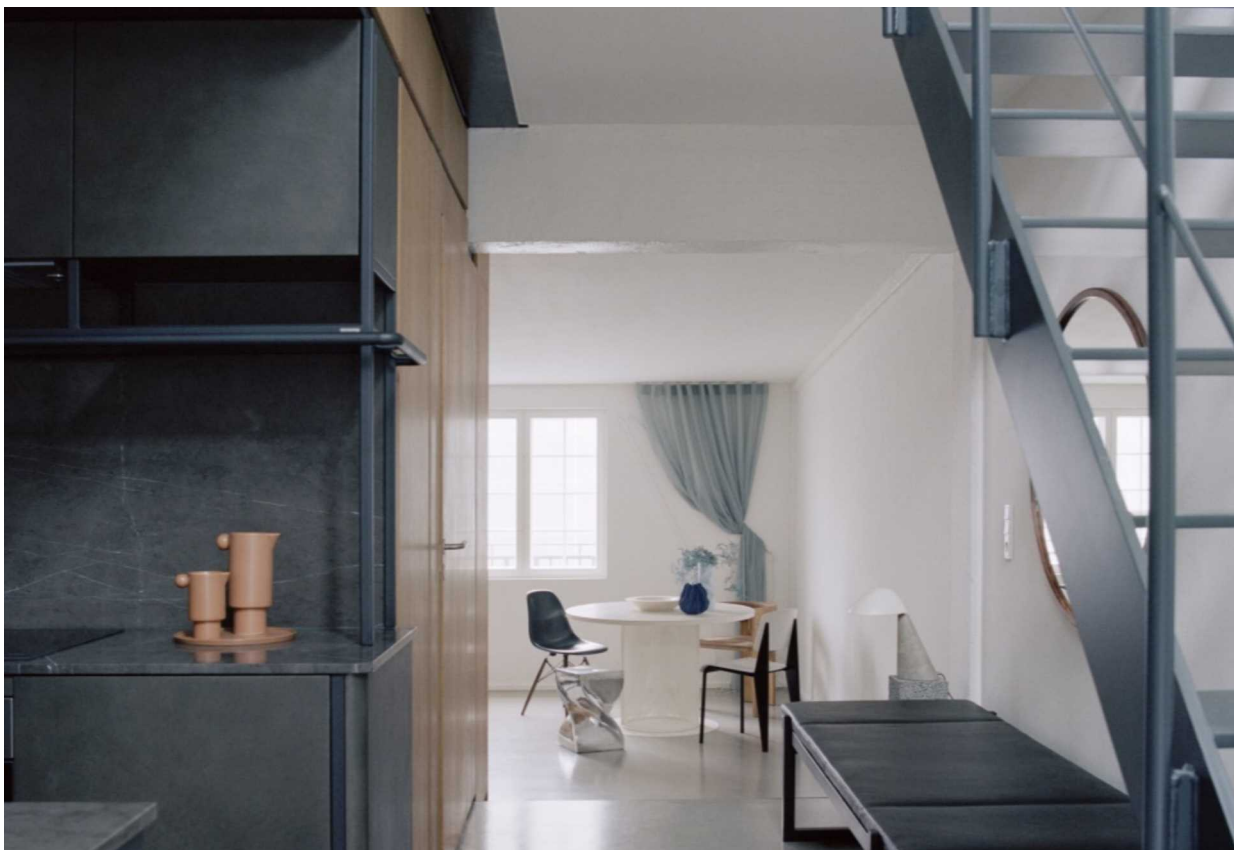
Adresse: Franciska Clausens Plads 20, 4. 5., Mineralvandsfabrikken, Carlsberg Byen, 1799 København V

Dato: 21.04.2024

Sagsnr.: 071-066

Kontantpris: 4.995.000

Ejerudgift/md.: 4.229



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 Boform i stål og marmor - det er på én gang rå 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.

OBS! Billederne er fra en tidligere indrettet prøvebolig og tilsvarende lejlighedstype.

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.

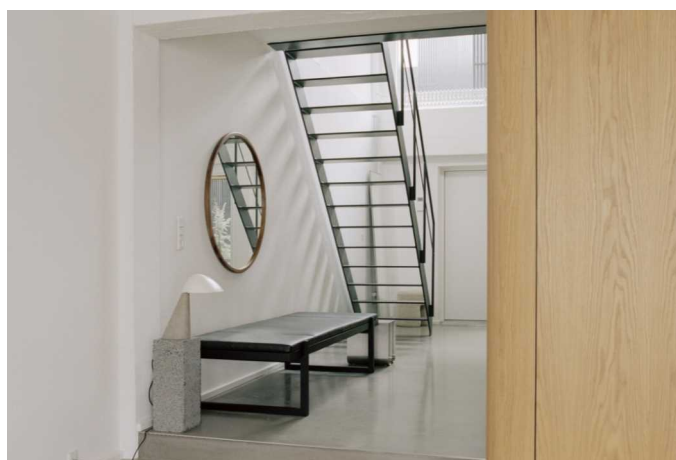
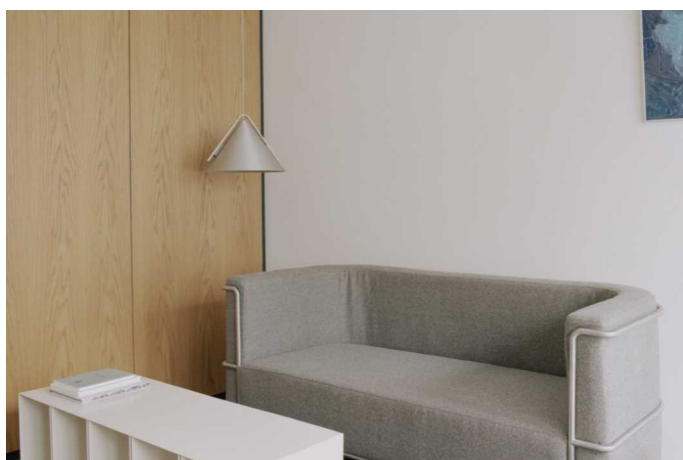
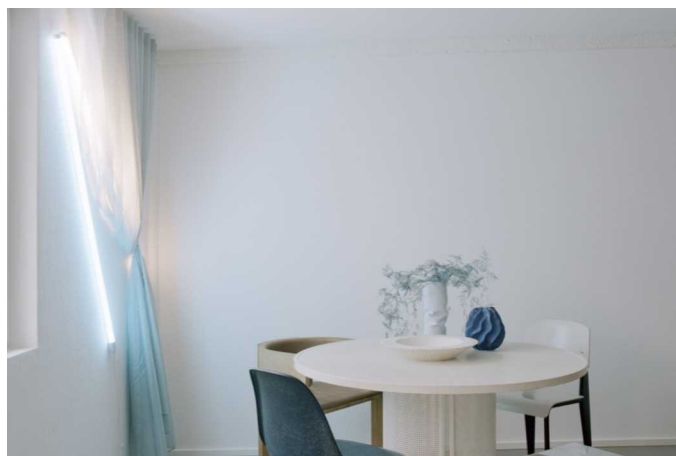
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Bente Qvist



Adresse: Franciska Clausens Plads 20, 4. 5., Mineralvandsfabrikken, Carlsberg Byen, 1799 København V
Dato: 21.04.2024
Kontantpris: 4.995.000
Ejerudgift/md.: 4.229

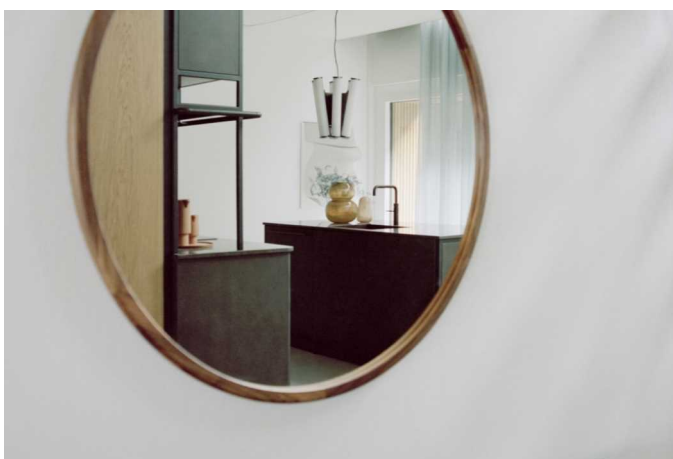
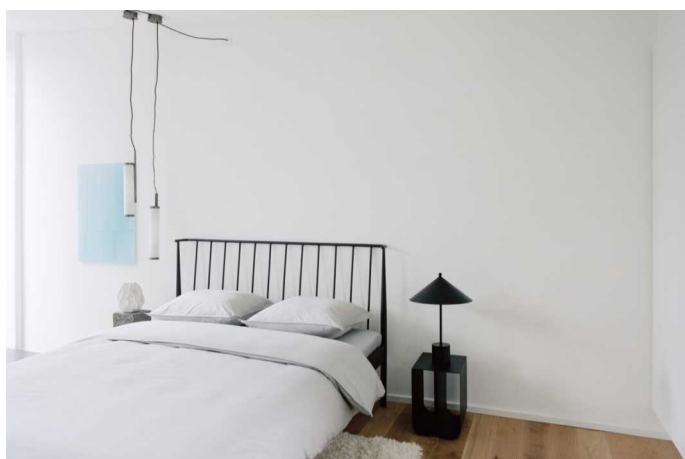
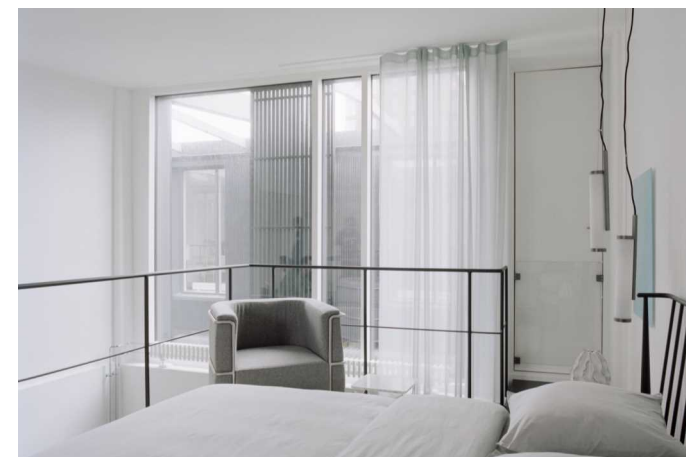
Sagsnr.: 071-066





Adresse: Franciska Clausens Plads 20, 4. 5., Mineralvandsfabrikken, Carlsberg Byen, 1799 København V
Dato: 21.04.2024
Kontantpris: 4.995.000
Ejerudgift/md.: 4.229

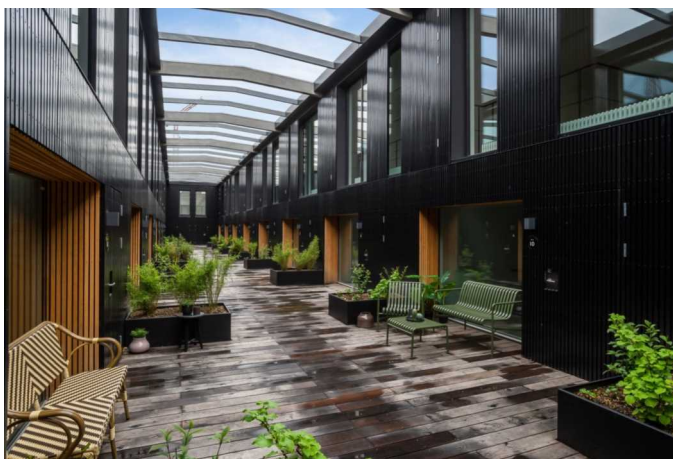
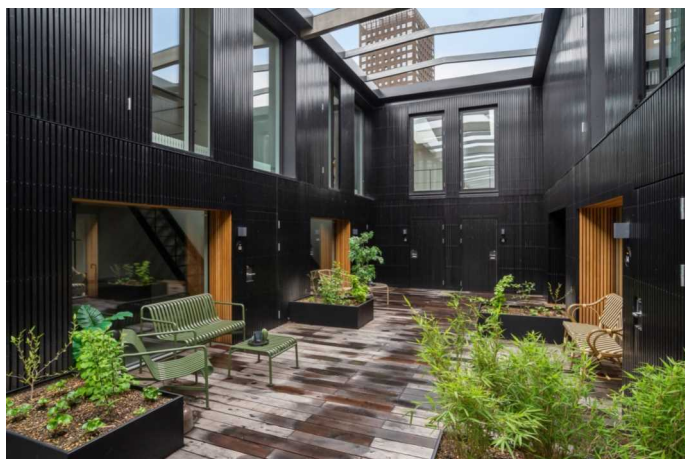
Sagsnr.: 071-066





Adresse: Franciska Clausens Plads 20, 4. 5., Mineralvandsfabrikken, Carlsberg Byen, 1799 København V
Dato: 21.04.2024
Kontantpris: 4.995.000
Ejerudgift/md.: 4.229

Sagsnr.: 071-066





Adresse: Franciska Clausens Plads 20, 4. 5., Mineralvandsfabrikken, Carlsberg Byen, 1799 København V
Dato: 21.04.2024
Kontantpris: 4.995.000
Ejerudgift/md.: 4.229

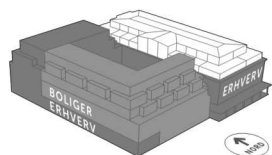
Sagsnr.: 071-066

MINERALVANDSFABRIKKEN

FRANCISKA CLAUSENS PLADS 20, 4. 5.
1799 KØBENHAVN V

EJL NR. 66

TINGLYST AREAL 78 M²
BRUTTOAREAL 98 M²
VÆRELSE 2



SIGNATURFORKLARING



Revisionsdato: 18. maj 2020

5 METER:





Adresse: Franciska Clausens Plads 20, 4. 5., Mineralvandsfabrikken, Carlsberg Byen, 1799 København V
Dato: 21.04.2024
Kontantpris: 4.995.000
Ejerudgift/md.: 4.229

Sagsnr.: 071-066

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	Sælgers oplysninger
Kommune:	København
Matr.nr.:	
BFE-nr.:	
Ejerl.nr.:	66
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1920/2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	5.205.000 kr.
Grundværdi:	3.326.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.164.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.660.800 kr.

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

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

Arealer*

Tinglyst areal:	78 m ²
heraf boligareal:	78 m ²
heraf andre arealer:	
BBR-boligareal:	98 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	80/15.320
Tinglyst fordelingstal:	80/15.320
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til ejerforening:	35.000
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:

Følgende servitutter er lyst på ejendommen:

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

27.01.2020: Udvidelse af bygningsfredning med omgivelser
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: Deklaration om anvendelsesforhold
19.08.2015: Vedtægter for Grundejerforeningen Carlsberg Byen.
08.01.2016: Deklaration om tilslutnings- samt aftagepligt til fjernkøling
02.06.2020: Deklaration om drænpumpebrønd
28.09.2020: Deklaration om cykelparkeringsanlæg
28.09.2020: Deklaration om brugsret til udenoms arealer
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Depotrum, Cykelkælder (placeret under Mineralvandshuset).



Adresse: Franciska Clausens Plads 20, 4. 5., Mineralvandsfabrikken, Carlsberg Byen, 1799 København V

Sagsnr.: 071-066

Kontantpris: 4.995.000

Dato: 21.04.2024

Ejerudgift/md.: 4.229

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.: 7.200

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. 5., Mineralvandsfabrikken, Carlsberg Byen, 1799 København V Sagsnr.: 071-066

Kontantpris: 4.995.000 Dato: 21.04.2024
Ejerudgift/md.: 4.229

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Grundskyld	13.570	Kontantpris/udbetaling	4.995.000
Ejendomsværdiskat	21.236	Tinglysningsafgift af skødet	31.850
Ejerforening	15.920	I alt	5.026.850
Rottebekæmpelse	16	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	50.742		

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. 5., Mineralvandsfabrikken, Carlsberg Byen, 1799 København V
Dato: 21.04.2024
Kontantpris: 4.995.000
Ejerudgift/md.: 4.229

Sagsnr.: 071-066

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:

Køber gøres opmærksom på, at ejerlejligheden er foreløbigt vurderet af Vurderingsstyrelsen og at ejerlejligheden pr. 1. januar 2024 er pålagt grundskyld. Da der fortsat er tinglyst fredningsdeklaration på ejerlejligheden, har sælger påklaget ejendomsskattebilletten til Skat ved klage over vurderingen og grundskylden. Såfremt der ikke meddeles medhold i klagen vil ejerlejligheden således også i fremtiden vil blive pålagt grundskyld og/eller blive pålagt en ændret vurdering. Såfremt der gives medhold i klagen, skal tilbagebetaling fordeles mellem parterne således, at sælger modtager tilbagebetaling for sin ejerperiode og køber for sin ejerperiode, uanset om tilbagebetaling fra Skats side sker til køber eller sælger. Sælger forventer at ejerlejligheden fritages for grundskyld på grundlag af fredningskendelsen. Foranstående udgør ikke en indeståelse

Køber gøres desuden opmærksom på, at Folketinget har vedtaget en ejendomsskatte-reform, der endnu ikke er fuldt indfaset som følge af bl.a. forsinkelse med ejendomsvurderingerne. Det nye boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi fremover fastsættes ud fra nye principper. Som følge af forsinkelsen med ejendomsvurderingerne betales der pr. 1. januar 2024 boligskat af en foreløbig vurdering. Den endelige ejendomsskattebyrde kendes derfor endnu ikke.

De værdier, der ligger til grund for de oplyste skattebetalinger i salgsoptillingens angivelse af ejerudgifter er derfor anslåede, og er fsva. grundskyld baseret på den foreløbige ejendomsskattebillet for ejerlejligheden, mens ejendomsværdiskatten er anslået på baggrund af den foreløbige ejendomsværdi fratrullet 20% (forsigtighedsprincippet). Afvigelser mellem salgsoptillingens oplysninger og Vurderingsstyrelsens endelige værdier er sælger uvedkommende. Senere krav fra Skat på efterbetaling af for lidt ejendomsskat for købers ejertid er sælger uvedkommende. Sælger afholder evt. efterbetalingskrav vedr. sælgers ejertid.

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

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

Bente Qvist
Ejendomsmægler

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