



MINERALVANDSFABRIKKEN

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

PRIS	4.995.000
EJERUDGIFTER (MD.)	3.103
BOLIGAREAL	98 m ²
VÆRELSE	2
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1920/2020
ELEVATOR	Ja
SAGSNUMMER	071-062
EJENDOMSTYPE	Ejerlejlighed
ENERGIMÆRKE	

Salgsopstilling

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



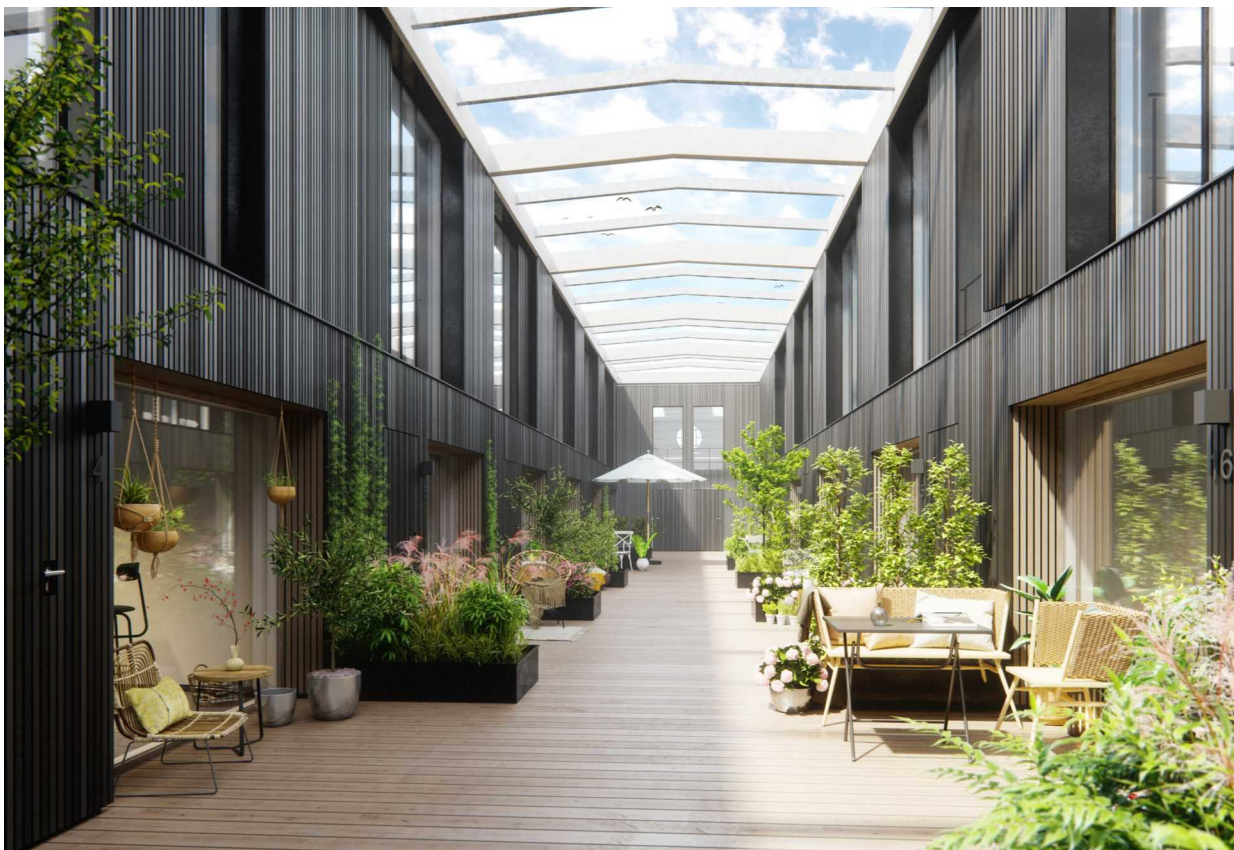
Adresse: Franciska Clausens Plads 20, 4. 9., Mineralvandsfabrikken, Carlsberg Byen, 1799 København V

Dato: 18.06.2024

Sagsnr.: 071-062

Kontantpris: kr. 4.995.000

Ejerudgift/md.: kr. 3.103



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 råt 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.

Fotos fra lignende lejlighed samt renderinger.

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.

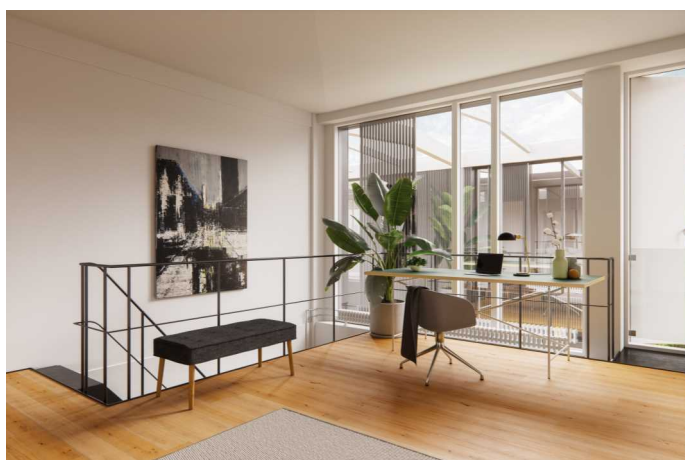
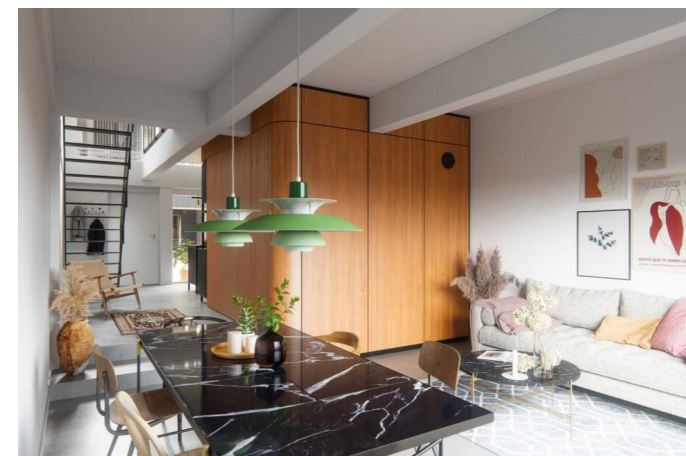
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Bente Qvist



Adresse: Franciska Clausens Plads 20, 4. 9., Mineralvandsfabrikken, Carlsberg Byen, 1799 København V
Dato: 18.06.2024
Kontantpris: kr. 4.995.000
Ejerudgift/md.: kr. 3.103

Sagsnr.: 071-062





Adresse: Franciska Clausens Plads 20, 4. 9., Mineralvandsfabrikken, Carlsberg Byen, 1799 København V
 Dato: 18.06.2024
 Kontantpris: kr. 4.995.000
 Ejerudgift/md.: kr. 3.103

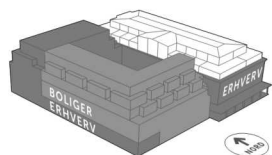
Sagsnr.: 071-062

MINERALVANDSFABRIKKEN

FRANCISKA CLAUSENS PLADS 20, 4. 9
 1799 KØBENHAVN V

EJL NR. 62

TINGLYST AREAL 78 M²
 BRUTTOAREAL 98 M²
 VÆRELSE 2



SIGNATURFORKLARING

- | | |
|--|--|
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |



Revisionsdato: 18. maj 2020

5 METER:





Adresse: Franciska Clausens Plads 20, 4. 9., Mineralvandsfabrikken, Carlsberg Byen, 1799 København V
Dato: 18.06.2024
Kontantpris: kr. 4.995.000
Ejerudgift/md.: kr. 3.103

Sagsnr.: 071-062

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	
BFE-nr.:	
Ejerl.nr.:	62
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:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.164.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

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

Arealer*

Tinglyst areal:	78 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	78 m ²
BBR-boligareal:	98 m ²

Ejerforeningsforhold

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

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
06.10.2020: Vedtægter for Ejerforeningen Carlsberg Byen 20t

Lokalplaner:

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

Grundejerforening: Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Depotrum, Cykelkælder (placeret under Mineralvandshuset).

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.



Adresse: Franciska Clausens Plads 20, 4. 9., Mineralvandsfabrikken, Carlsberg Byen, 1799 København V
Dato: 18.06.2024
Kontantpris: kr. 4.995.000 Ejerudgift/md.: kr. 3.103

Sagsnr.: 071-062

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:
Ja, idet Carlsberg Byen Boligsalg P/S er koncernforbundet med det sælgende selskab.

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

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 salgsopstillingens 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. 9., Mineralvandsfabrikken, Carlsberg Byen, 1799 København V Sagsnr.: 071-062

Kontantpris: kr. 4.995.000
Dato: 18.06.2024
Ejerudgift/md.: kr. 3.103

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	21.236	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.995.000
Ejerforening	kr.	15.920	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Rottebekæmpelse	kr.	76	I alt	kr.	5.026.850
			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		37.233			

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. 9., Mineralvandsfabrikken, Carlsberg Byen, 1799 København V

Sagsnr.: 071-062

Dato: 18.06.2024

Kontantpris: kr. 4.995.000

Ejerudgift/md.: kr. 3.103

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	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i 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:

Jordforening 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:

Køber gøres opmærksom på, at ejerlejligheden er foreløbigt vurderet af Vurderingsstyrelsen. Da der fortsat er tinglyst fredningsdeklaration på ejerlejligheden, har den foreløbige grundværdi været påklaget til Vurderingsstyrelsen af sælger og den foreløbige grundværdi er i den forbindelse nedsat til 0 kr. Sælger indestår ikke for, om denne afgørelse senere ændres. Der kan i forbindelse med endelig vurdering af ejerlejligheden ske ændringer i frednings- og beskatningsgrundlaget for ejerlejligheden, og ejerlejligheden kan i fremtiden blive pålagt en ændret vurdering, herunder grundskyld.

Køber gøres desuden opmærksom på, at Folketinget har vedtaget en ejendomsskattereform, 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 salgsopstillingens angivelse af ejerudgifter er derfor anslåede, og er fsva. grundskyld baseret på den foreløbige grundværdi for ejerlejligheden, mens ejendomsværdiskatten er anslået på baggrund af den foreløbige ejendomsværdi fratrullet 20% (forsigtighedsprincippet). Afvigelser mellem salgsopstillingens 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 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.

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

Bente Qvist

Salgschef og Ejendomsmægler

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