



BOHRS TÅRN

**Bohrsgade 2, 16. 4., Bohrs
Tårn, Carlsberg Byen**

1799 København V

PRIS	7.395.000
UDBETALING	370.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	30.141
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	26.681
EJERUDGIFT (MD.)	6.518
BOLIGAREAL	169 m ²
VÆRELSE	3
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	2017
ELEVATOR	Ja
SAGSNUMMER	08-074
EJENDOMSTYPE	Ejerlejlighed
ENERGIMÆRKE	



Salgsopstilling

Adresse: Bohrsgade 2, 16. 4., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 7.395.000

Sagsnr.: 08-074
Ejerudgift/md.: 6.518

Dato: 20.05.2020



Beskrivelse:

Med et urbant og inspirerende kulturliv på gadeplan, har du alt, hvad du har brug for lige ved hånden. Og du kan når som helst trække dig tilbage i din lejlighed og betragte byen fra toppen i rolige og rummelige omgivelser. Skyd de store panoramavinduer til side og nyd en sensommer aften fra din egen overdækkede terrasse midt i stuen.

Med en placering på 16. sal er du garanteret det ultimative overblik, for de nordvestvendte lejligheder er blandt de højst beliggende i Danmark og giver dig en storslået udsigt over en række grønne, rekreative områder såsom J.C. Jacobsens Have, Søndermarken og Frederiksberg Slot.

Det store åbne, lyse køkken er inspireret af det eksklusive nordiske look, der med et lækkert og stilrent design udgør lejlighedens omdrejningspunkt, som naturligt hænger sammen med den store spise- og opholdsstue. Alle værelser i lejligheden har panoramavinduer, hvilket garanterer et smukt lysindfald og god udsigt uanset hvor i lejligheden du opholder dig. Fælles for alle lejlighederne er, at både entreen og badeværelset er placeret ind mod trappetårnet, så lejlighedens boligareal udnyttes bedst muligt.

Denne type lejlighed er ideel for parret, hvis børn er flyttet hjemmefra eller for dem, der foretrækker god plads og muligheden for kontor, tv-stue eller stort børneværelse. For både mulighederne og kvadratmeterne er mange.

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.

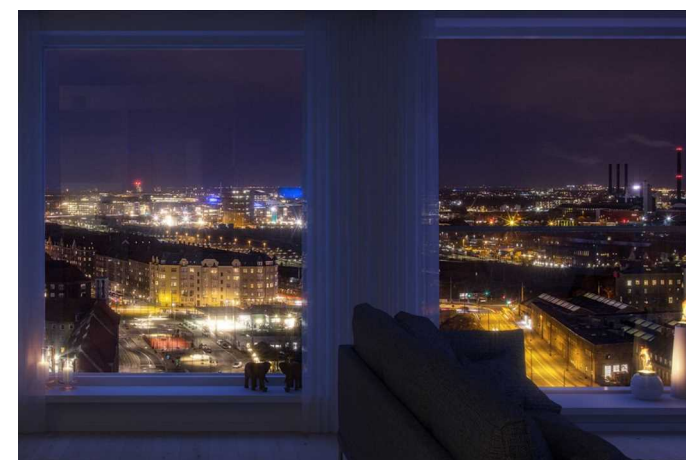
Ansvarlig ejendomsmægler: Bente Qvist



Adresse: Bohrsgade 2, 16. 4., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 7.395.000

Sagsnr.: 08-074
Ejerudgift/md.: 6.518

Dato: 20.05.2020





Adresse: Bohrsgade 2, 16. 4., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 7.395.000

Sagsnr.: 08-074
Ejerudgift/md.: 6.518

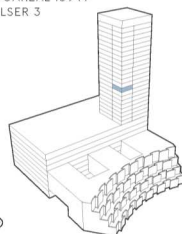
Dato: 20.05.2020

BOHRS TÅRN

BOHRS GADE 2, 16. SAL, DØR 4

EJL NR. 74

NETTOAREAL 144 M²
BRUTTOAREAL 169 M²
VÆRELSE 3



SIGNATURFORKLARING

	OVN (INDBYGNING)		VASK.
	KØLE-/FRYSEKAB		SKAB
	OVERSKABE		VASKESØJLE
	OPVASKEMASKINE		NEDHÆNGT LOFT
	KØGEPLADER/ KOMFUR		

Revisionsdato: 26. januar 2017



5 METER





Adresse: Bohrsgade 2, 16. 4., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 7.395.000

Sagsnr.: 08-074
Ejerudgift/md.: 6.518

Dato: 20.05.2020

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	Sælgers oplysninger
Kommune:	København
Matr.nr.:	1653 a Udenbys Vester Kvarter, København
BFE-nr.:	
Ejerl.nr.:	74
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2017

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.	2017
Offentlig ejendomsværdi:	3.750.000 kr.
Heraf grundværdi:	513.400 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.650.000 kr.
Grundskatteloftværdi:	

Arealer

Tinglyst areal:	144 m ²
heraf boligareal:	144 m ²
heraf andre arealer.	0 m ²
BBR-boligareal:	169 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:	144/79913
Tinglyst fordelingstal:	144/79913
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til ejerforening:	35.000 kr.
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:

Der henvises til side 5

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Depotrum, Cykelkælder.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Ovn, Induktion kogetop, Emhætte, Vaskemaskine, Tørretumbler.

Mærke og type henvises der til købsaftalens bilag.

Aflevering og indflytning:

Forventet færdiggørelse og aflevering af byggeriet:

Forventet tidspunkt for mulig indflytning: 10.08.2017



Adresse: Bohrsgade 2, 16. 4., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 7.395.000

Sagsnr.: 08-074
Ejerudgift/md.: 6.518

Dato: 20.05.2020

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Topdanmark
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 varmekorbrug:

Udgift kr.: 12.960

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: Bohrsgade 2, 16. 4., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 7.395.000

Sagsnr.: 08-074
Ejerudgift/md.: 6.518

Dato: 20.05.2020

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsskat
Ejendomsværdiskat
Ejerforening
Rottebekæmpelse

Pr. år
17.425
26.500
34.190
99

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet

7.395.000
46.150

I alt

7.441.150

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

78.214

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: 370.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.141 md./ 361.687 år Netto **ekskl.** ejerudgift 26.681 md./ 320.169 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: 14.05.2020

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: 1/8 - 1/2

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/landingside>



Adresse: Bohrsgade 2, 16. 4., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 7.395.000

Sagsnr.: 08-074
Ejerudgift/md.: 6.518

Dato: 20.05.2020

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

Ingen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Følgende servitutter er lyst på ejendommen:

27.09.1882; Dok. om bebyggelse, benyttelse mv.
03.10.1888; Dok. om at ejendommen ikke må afhændes eller formindskes, ligesom ingen del må benyttes til forlystelsesanlæg eller beværtning.
21.02.1930; Dok. om bebyggelse, benyttelse mv.
12.06.1937; Dok. om kloak.
08.09.1939; Dok. om sidespor mv. **Følgende servitutter er lyst på ejendommen:**
27.09.1882; Dok. om bebyggelse, benyttelse mv.
03.10.1888; Dok. om at ejendommen ikke må afhændes eller formindskes, ligesom ingen del må benyttes til forlystelsesanlæg eller beværtning.
08.09.1939; Dok. om sidespor mv.
10.11.1947; Luftfartshindringer i 25 m højde over terræn eller derover kræves tilladelse af Ministeriet for offentlig arbejder.
10.11.1947; Luftfartshindringer mv.
19.06.1951; Dok. om sidespor kloak samt belysningsanlæg mv.
23.06.1952; Dok. om spor og broanlæg. Tillige lyst pantstiftende.
23.01.1995; Dok. om fjernvarme mv.
19.02.2007; Tillæg til servitutaf 03.10.1888. Begrænsninger i ovennævnte servitut skal ikke lægere være gældende.
09.03.2012; Bevaringsdeklaration.
20.03.2014; Dekl. om jernbane, ledninger mv.
11.11.2014; Dekl. om anvendelsesforhold.
19.08.2015; Vedtægter for Grundejerforeningen Carlsberg Byen
02.03.2016; Servitut om ret til at bebygge og forhåndsrelaksation
02.03.2016; Vedtægter for Ejerforeningen Carlsberg Byen 1653A
14.03.2016; Deklaration om betondæk
14.03.2016; Deklaration om mobilsug
14.03.2016; Deklaration om KWS-anlæg
14.03.2016; Deklaration om ret til aftapning af vand samt ret til brug af affaldsrum
18.03.2016; Deklaration om brugsret til Humletorvet m.v.
01.04.2016; Servitut vedrørende adgang til teknikrum mv.
01.04.2016; Servitut vedrørende adgangsvej og rampe i parkeringskælder
06.04.2016; Deklaration om vejudlæg

06.04.2016; Servitut vedrørende spildevandsledninger
06.04.2016; Deklaration om tilslutnings- samt aftagepligt til fjernkøling
06.04.2016; Deklaration om offentlig plads - Tapperitorvet
06.04.2016; Servitut vedrørende bassin, tank, olieudskiller, pumpebrønd mv.
17.12.2019; Bygningsfredning med omgivelser

Lokalplaner:

Lokalplan nr. 432 med tillæg 1-6

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.

Lejligheden er opført og sælges som beset.

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.

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. 3.7. 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.



Adresse: Bohrsgade 2, 16. 4., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 7.395.000

Sagsnr.: 08-074
Ejerudgift/md.: 6.518

Dato: 20.05.2020

Ejendomsværdi og ejendomsskat:

Som bekendt er der den 2. maj 2017 indgået en politisk aftale imellem regeringspartierne og en række af Folketingets partier, der tilsammen udgør et flertal, om en ny struktur for grundskyld og ejendomsværdiskat. Efter det oplyste implementeres ordningen gradvist i perioden 2018 til 2021, således at alle dele af den nye ordning vil være fuldt implementeret i 2021. Det præcise indhold og konsekvenserne af den nye boligskatteordning er ikke kendt på nuværende tidspunkt. For god ordens skyld understreges derfor, at der ved de i denne salgsopstilling afgivne oplysninger ikke er taget højde for indhold og konsekvenser af den nye boligskatteordning.

Det skal oplyses, at ejerlejligheden endnu ikke er selvstændigt vurderet af Vurderingsstyrelsen, hvorfor den offentlige ejendomsværdi samt ejendomsskat i salgsopstillingen er anslået, ligesom konsekvensen for ejerlejlighedens skat ved de kommende nye regler om boligskatter ikke kendes. Idet der endnu ikke foreligger offentlig ejendomsvurdering af ejerlejligheden, er der ved beregningen af ejendomsværdiskat taget udgangspunkt i et beregningsskema vedrørende ejerlejligheder 2001 og 2002 fra SKAT og i øvrigt på baggrund af normtal og lokalkorrektion oplyst fra Vurderingsstyrelsen. Fremtidig boligskat beregnes på baggrund af ny vurdering på ejerlejligheden. Ejerlejligheden skal benyttes til beboelse.

Indtil ejerlejligheden er selvstændigt vurderet af Vurderingsstyrelsen, betaler køber (indtil selvstændig vurdering foreligger) ejendomsskatter på grundlag af ejerlejlighedens andel af ejendommens ejendomsskatter. Fordeling og opkrævning af ejendomsskatter foretages af ejerforeningen, indtil en selvstændig vurdering foreligger.

Fremtidig ejendomsværdiskat beregnes på baggrund af ny vurdering på ejerlejligheden.

Beregningsskemaer/skrivelse fra SKAT forevises på forlangende.

Carlsberg Byen Boligsalg

Ny Carlsberg Vej 140
1799 København V

Telefon: 22551799
E-mail: boligsalg@carlsbergbyen.dk
Hjemmeside:
www.carlsbergbyen.dk/om-os/carlsberg-byen-boligsalg

Bente Qvist
Boligrådgiver

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