



BOHRS TÅRN

**Bohrsgade 2, 17. 3., Bohrs
Tårn, Carlsberg Byen**

1799 København V

PRIS	8.895.000
UDBETALING	445.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	40.294
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	33.959
EJERUDGIFT (MD.)	7.984
BOLIGAREAL	191 m ²
VÆRELSE	5
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	2017
ELEVATOR	Ja
SAGSNUMMER	08-077
EJENDOMSTYPER	Ejerlejlighed
ENERGIMÆRKE	



Salgsopstilling

Adresse: Bohrsgade 2, 17. 3., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 8.895.000

Sagsnr.: 08-077
Ejerudgift/md.: 7.984

Dato: 29.06.2017



Beskrivelse:

DENNE BOLIG SÆLGES SOM PROJEKTKØB UNDER OPFØRELSE OG MED FORVENTET INDFLYTNING FRA 1. AUGUST 2017.

Lejlighederne i Bohrs Tårn ligger i et pulserende hjørne af Carlsberg Byen: På gadeplan er der liv og mennesker, og i lejlighederne er du helt privat - med en storslået udsigt over alle hjørner af København. Bohrs Tårn bliver et af i alt 9 tårnbygninger i Københavns nye bykvarter.

I Bohrs Tårn ligger i alt 88 fantastiske lejligheder fra 8. - 29. sal med sublim udsigt over København. De store panoramavinduer lader dagslyset strømme frit ind i lejlighederne, og om aftenen blinker byens lys under dig. Lejlighederne har alle køkken i åben forbindelse med stuen og spisepladsen, hvilket gør dette rum til boligens hjerte. Entré og badeværelse er placeret i det inderste af lejligheden og grænser op til trappetårnet i bygningens indre. Alle værelser har store vinduer med udsigt og dejligt lysindfald.

De tre af lejlighederne på 8. sal har egen stor tagterrasse. Udgangen er fra stuen og terrassen fungerer i de lune måneder som en udvidelse af lejlighedens areal. I de øvrige lejligheder kan de store hjørnevinduer i stuen foldes helt til side, så man får muligheden for at lade den friske luft strømme ind.

Udgangspunktet i lejlighederne er de store åbne rum. Men forskellige mennesker har forskellige behov, så der er naturligvis mulighed for at etablere ekstra vægge til et ekstra værelse. Det fremgår af plantegningerne for de enkelte lejlighedstyper, hvor der kan opføres ekstra vægge.

Med et urbant og inspirerende kulturliv på gadeplan har du alt, hvad du har brug for lige ved hånden, når du bor i Bohrs Tårn. Skyd de store panoramavinduer til side og træk dig tilbage i din højtbeliggende lejlighed, hvor du har frit udsyn til hele København - og lidt til.

Der behøver ikke længere være langt fra tanke til handling. For i denne sydvestvendte lejlighed er du kun en elevator tur fra det pulserende gadeliv og en række smukke, grønne rekreative områder. Du kan desuden skabe din egen overdækkede terrasse midt i stuen,

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.

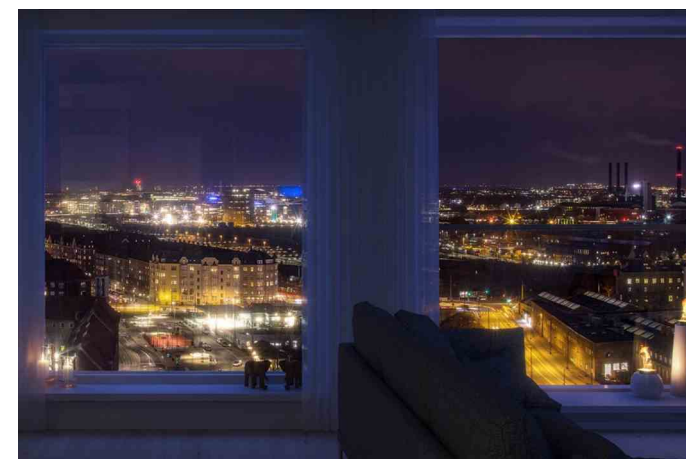
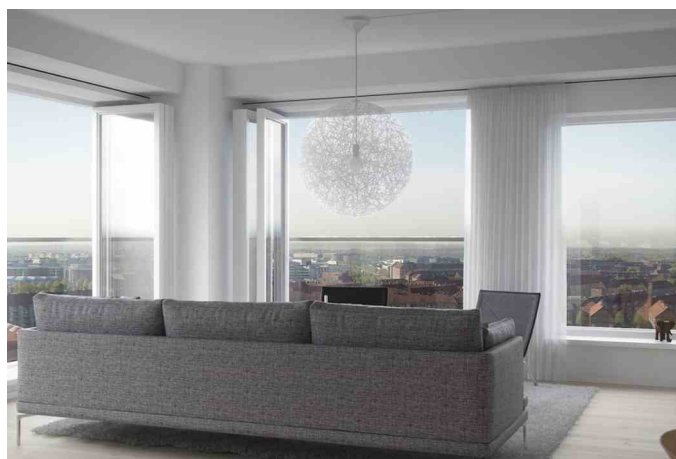
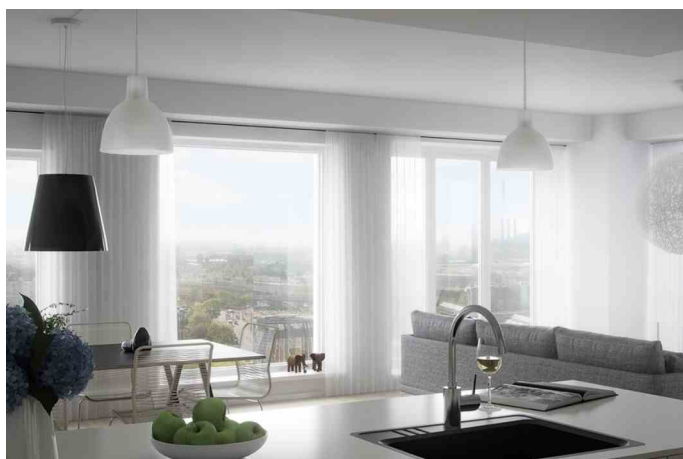
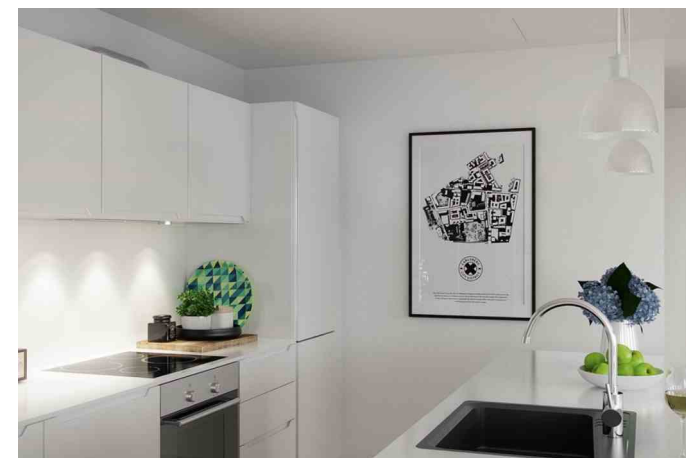
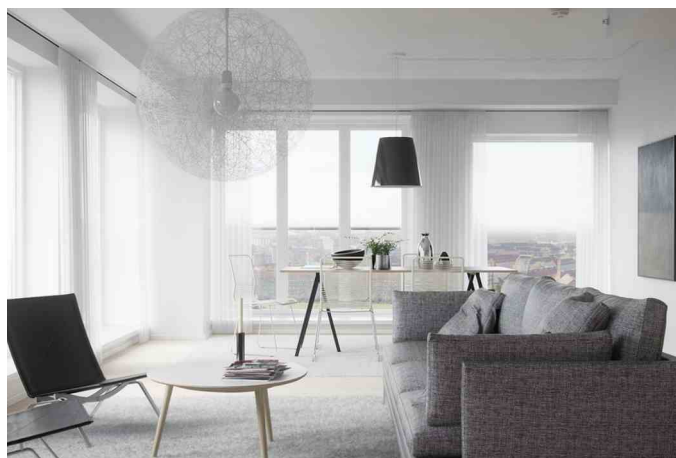
Ansvarlig ejendomsmægler: Per Sander



Adresse: Bohrsgade 2, 17. 3., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 8.895.000

Sagsnr.: 08-077
Ejerudgift/md.: 7.984

Dato: 29.06.2017





Adresse: Bohrsgade 2, 17. 3., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 8.895.000

Sagsnr.: 08-077
Ejerudgift/md.: 7.984

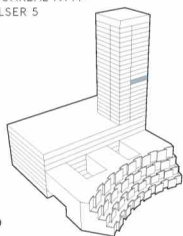
Dato: 29.06.2017

BOHRS TÅRN

BOHRS GADE 2, 17. SAL, DØR 3

EJL NR. 77

NETTOAREAL 166 M²
BRUTTOAREAL 191 M²
VÆRELSE 5



SIGNATURFORKLARING

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



Revisionsdato: 26. januar 2017



5 METER:



Carlsberg Byen Boligsalg P/S

Olivia Hansens Gade 2, 1799 København V

Tlf. + 45 2255 1799

boligsalg@carlsbergbyen.dk

www.carlsbergbyen.dk



Adresse: Bohrsgade 2, 17. 3., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 8.895.000

Sagsnr.: 08-077
Ejerudgift/md.: 7.984

Dato: 29.06.2017

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	Sælgers oplysninger
Kommune:	København
Matr.nr.:	1653 a Udenbys Vester Kvarter, København
Ejerl.nr.:	77
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2017

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.	0
Offentlig ejendomsværdi:	
Heraf grundværdi:	
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.311.081 kr.
Grundskatteloftværdi:	

Arealer

Tinglyst areal:	166 m ²
heraf boligareal:	166 m ²
heraf andre arealer:	0 m ²
BBR-boligareal:	191 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:	166/79913
Tinglyst fordelingstal:	166/79913
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til ejerforening:	35.000 kr.
I form af:	Vedtægter
Forhøjelse af sikkerhed:	
I form af:	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.
10.11.1947; Luftfartshindringer i 25 m højde over terræn eller derover kræves tilladelse af Ministeriet for offentlig arbejder.
19.06.1951; Dok. om sidespor kloak samt belysningsanlæg mv.
23.06.1952; Dok. om spor og broanlæg. Tillige lyst pantstiftende.
28.03.1956; Dok. om forsynings- /afløbsledninger mv.
24.07.1972; Dok. om byggetilladelse og vilkår herfor mv.
27.12.1976; Dok. om byggetilladelse og vilkår herfor mv.
23.01.1995; Dok. om fjernvarme mv.
19.02.2007; Tillæg til servitutaf 03.10.1888. Begrænsninger i ovennævnte servitut skal ikke lægges være gældende.
09.03.2012; Bevaringsdeklaration.
06.06.2013; Salgs- og pantsætningsforbud.
20.03.2014; Dekl. om jernbane, ledninger mv.
11.11.2014; Dejl. om anvendelsesforhold.

Lokalplaner:

Lokalplan nr. 432 med tillæg 1-6

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Depotrum, Cykelkælder.

Tilbehør:

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

Mærke og type henvises der til købsaftalens bilag.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Bohrsgade 2, 17. 3., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 8.895.000

Sagsnr.: 08-077
Ejerudgift/md.: 7.984

Dato: 29.06.2017

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.

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.

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.940 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2017

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Der foreligger energimærkning af 17.02.2015 med energiklassifikation: A2015.

Carlsberg Byen Boligsalg P/S

Olivia Hansens Gade 2, 1799 København V

Tlf. + 45 2255 1799

boligsalg@carlsbergbyen.dk

www.carlsbergbyen.dk



Adresse: Bohrsgade 2, 17. 3., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 8.895.000

Sagsnr.: 08-077
Ejerudgift/md.: 7.984

Dato: 29.06.2017

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsskat
Ejendomsværdiskat
Ejerforening
Rottebekæmpelse

Pr. år
22.576
38.532
34.631
73

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	8.895.000
Tinglysningsafgift af skødet	55.060
I alt	8.950.060

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

95.812

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:
Ingen.

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 445.000 Brutto ekskl. ejerudgift 40.294 md./ 483.527 år Netto ekskl. ejerudgift 33.959 md./ 407.504 år v/26,60%

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. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Standardfinansiering

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: 19.06.2017

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.

Carlsberg Byen Boligsalg P/S

Olivia Hansens Gade 2, 1799 København V

Tlf. + 45 2255 1799

boligsalg@carlsbergbyen.dk

www.carlsbergbyen.dk



Adresse: Bohrsgade 2, 17. 3., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 8.895.000

Sagsnr.: 08-077
Ejerudgift/md.: 7.984

Dato: 29.06.2017

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredittype	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	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:

Lejligheden er opført og sælges som beset.

Jordforurening i byzone:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere foruren. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som foruren.

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.

Ejendomsværdi:

Det skal oplyses, at ejerlejligheden endnu ikke er selvstændigt vurderet, hvorfor den offentlige ejendomsværdi, ejendomsskat i salgsoptstillingen er anslået.

Idet der endnu ikke foreligger offentlig ejendomsvurdering af ejerlejligheden, har sælger for beregning af ejendomsværdiskat taget udgangspunkt i et beregningsskema vedrørende ejerlejligheder 2001 og 2002 fra SKAT og i øvrigt på baggrund af normal og lokalkorrektion oplyst fra SKAT. Det præciseres, at beregningen i salgsoptstillingen er vejledende og uden ansvar for sælger og således alene tjener til at danne et skøn over størrelsen af den fremtidige ejendomsværdiskat. Grundværdi er beregnet på baggrund af de enkelte ejerlejligheder efter det tinglyste fordelingstal i ejendommen.

Fremtidig ejendomsværdiskat beregnes på baggrund af ny vurdering på ejerlejligheden.

Beregningsskemaer/skrivelse fra SKAT forevises på forlangende samt udleveres i forbindelse med købsaftalen.

Ny boligskatteordning pr. 02.05.2017

Som bekendt er der den 2. maj d.å. 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 salgsoptstilling afgivne oplysninger ikke er taget højde for indhold og konsekvenser af den nye boligskatteordning.

Ejendomsskattebillet:

Da ejerlejligheden endnu ikke er selvstændigt vurderet af SKAT, betaler køber (indtil selvstændig vurdering foreligger) ejendomsskatte på grundlag af ejerlejlighedens andel af ejendommens ejendomsskatte. Fordeling og opkrævning af ejendomsskatte foretages af ejerforeningen, indtil en selvstændig vurdering foreligger.

Visualiseringer på salgsoptstilling:

Der gøres opmærksom på, at visualiseringerne på salgsoptstillingen 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. 4.13. 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 byggherren 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 P/S
Olivia Hansens Gade 2, 1799 København V
Tlf. + 45 2255 1799
boligsalg@carlsbergbyen.dk
www.carlsbergbyen.dk



Carlsberg Byen Boligsalg P/S

Olivia Hansens Gade 2
1799 København V

Telefon: 2255 1799
E-mail: boligsalg@carlsbergbyen.dk
Hjemmeside: www.carlsbergbyen.dk
