



BOHRS TÅRN

**Bohrsgade 2, 17. 4., Bohrs
Tårn, Carlsberg Byen**

1799 København V

PRIS	7.595.000
UDBETALING	380.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	30.702
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	27.172
EJERUDGIFT (MD.)	6.518
BOLIGAREAL	169 m ²
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	2018
ELEVATOR	Ja
SAGSNUMMER	08-078
EJENDOMSTYPE	Ejerlejlighed
ENERGIMÆRKE	



Salgsopstilling

Adresse: Bohrsgade 2, 17. 4., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 7.595.000

Sagsnr.: 08-078
Ejerudgift/md.: 6.518

Dato: 31.07.2020



Beskrivelse:

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.

Med et urbant og inspirerende kulturliv på gadeplan, har du alt, hvad du har brug for

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, 17. 4., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 7.595.000

Sagsnr.: 08-078
Ejerudgift/md.: 6.518

Dato: 31.07.2020



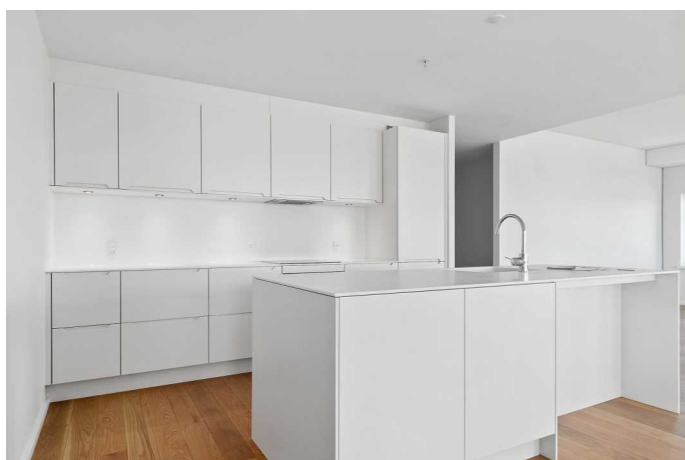
Stue



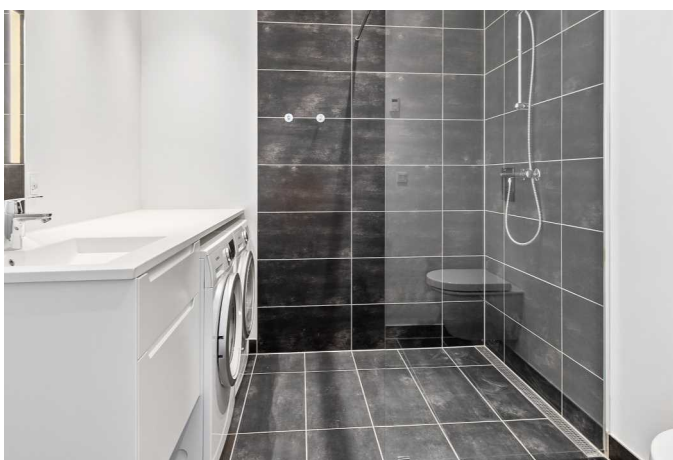
Stue



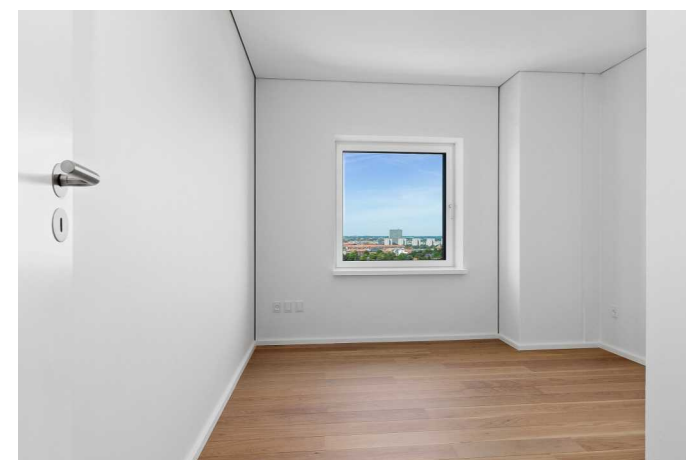
Køkken



Køkken



Badeværelse



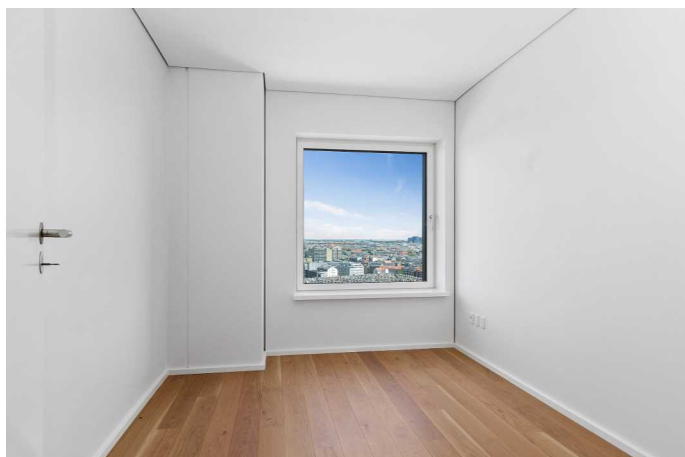
Soveværelse



Adresse: Bohrsgade 2, 17. 4., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 7.595.000

Sagsnr.: 08-078
Ejerudgift/md.: 6.518

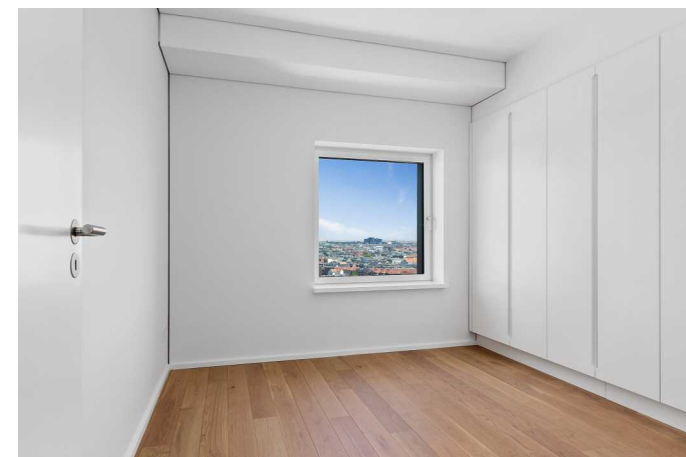
Dato: 31.07.2020



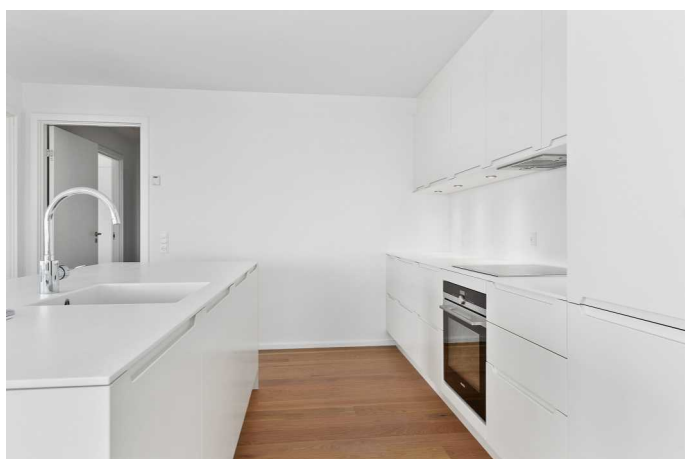
Soveværelse



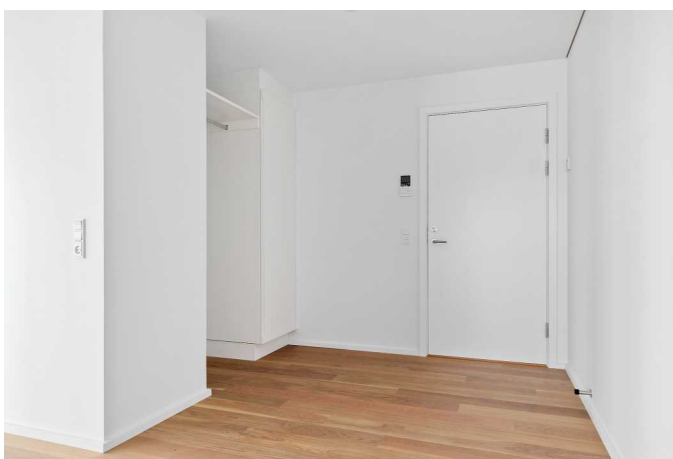
Stue



Soveværelse



Køkken



Indendørs



Værelse



Adresse: Bohrsgade 2, 17. 4., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 7.595.000

Sagsnr.: 08-078
Ejerudgift/md.: 6.518

Dato: 31.07.2020



Udsigt



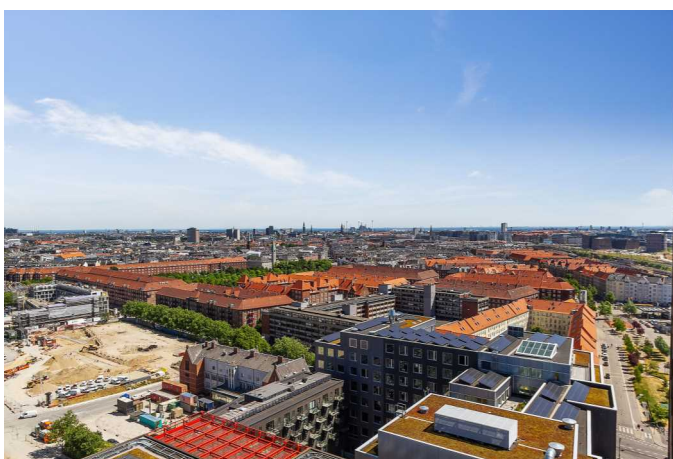
Udsigt



Udsigt



Udsigt



Udsigt



Udsigt



Adresse: Bohrsgade 2, 17. 4., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 7.595.000

Sagsnr.: 08-078
Ejerudgift/md.: 6.518

Dato: 31.07.2020



Udsigt



Adresse: Bohrsgade 2, 17. 4., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 7.595.000

Sagsnr.: 08-078
Ejerudgift/md.: 6.518

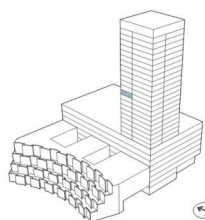
Dato: 31.07.2020

BOHRS TÅRN

BOHRS GADE 2, 17. SAL, DØR 4

EJL. NR. 78

TINGLYST AREAL 144 M²
BRUTTOAREAL 169 M²
VÆRELSE 4



SIGNATURFORKLARING

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



Revisionsdato: 26. marts 2020

5 METER:





Adresse: Bohrgade 2, 17. 4., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 7.595.000

Sagsnr.: 08-078
Ejerudgift/md.: 6.518

Dato: 31.07.2020

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	Sælgers oplysninger
Kommune:	København
Matr.nr.:	1653 a Udenbys Vester Kvarter, København
BFE-nr.:	
Ejerl.nr.:	78
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2018

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.	2019
Offentlig ejendomsværdi:	3.750.000 kr.
Heraf grundværdi:	514.400 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 e/f:	35.000 kr.
I form af:	Vedtægter
Forhøjelse af sikkerhed:	0 kr.
I form af:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Depotrum, Cykelkælder.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Bohrsgade 2, 17. 4., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 7.595.000

Sagsnr.: 08-078
Ejerudgift/md.: 6.518

Dato: 31.07.2020

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.

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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 12.960 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

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: Der foreligger energimærkning af 22.01.2018 med energiklassifikation: A2015.



Adresse: Bohrsgade 2, 17. 4., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 7.595.000

Sagsnr.: 08-078
Ejerudgift/md.: 6.518

Dato: 31.07.2020

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsskat
Ejendomsværdiskat
Ejerforening
Rottebekæmpelse

Pr. år
17.425
26.500
34.190
99

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	7.595.000
Tinglysningsafgift af skødet	47.350
I alt	7.642.350

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: 380.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.702 md./ 368.428 år Netto **ekskl.** ejerudgift 27.172 md./ 326.059 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: 21.07.2020

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 **Forbehold:** Sikkerhed til Ejerforening kr. 35.000,-

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, 17. 4., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 7.595.000

Sagsnr.: 08-078
Ejerudgift/md.: 6.518

Dato: 31.07.2020

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

Ingen.

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

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.
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 belyningsanlæg 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 lægges 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:

Jordforurening i byzone:

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

Anvendelsesudgifter:

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:

Ejerlejligheden købes som beset og sælger hæfter derfor alene for skjulte fejl og mangler.



Adresse: Bohrsgade 2, 17. 4., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 7.595.000

Sagsnr.: 08-078
Ejerudgift/md.: 6.518

Dato: 31.07.2020

Ejendomsværdi og ejendomsskat:

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 salgsoptillingens angivelse af ejerudgifter er derfor anslåede. Afvigelser mellem salgsoptillingens oplysninger og Vurderingsstyrelsens endelige værdier er sælger uvedkommende.

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

Nikolai Jakobsen
Ejendomsmægler

Mobil: 27509315
E-mail: nj@carlsbergbyen.dk
