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



Bohrsgade 2, 20. 2., Borhs Tårn, Carlsberg Byen

1799 København V

PRIS	7.995.000
UDBETALING	400.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	35.431
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	30.098
EJERUDGIFT (MD.)	6.478
BOLIGAREAL	162 m²
VÆRELSER	3
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	2017
ELEVATOR	Ja
SAGSNUMMER	08-088
EJENDOMSTYPE	Ejerlejlighed
ENERGIMÆRKE	A

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

Salgsopstilling

Adresse: Bohrsgade 2, 20. 2., Borhs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 7.995.000

Sagsnr.: 08-088
Ejerudgift/md.: 6.478

Dato: 06.09.2018



Beskrivelse:

Med et urbant og inspirerende kulturliv på gadeplan, har du alt, hvad du har brug for lige ved hånden. Skyd de store panoramavinduer til side og træk dig tilbage i din sydøst vendte lejlighed og nyde udsigten over Vesterbro, indre København, Humleby fra din overdækkede terrasse midt i stuen. Derudover muliggør en beliggenhed på 20. sal, at du har frit udsyn hele vejen over Øresund og Sverige samt er i øjenhøjde med Tivolis ugentlige festfyrværkeri.

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 garanteret et smukt lysindfald og god udsigt uanset hvor i lejligheden du opholder dig. Særligt for denne lejlighedstype er de to badeværelser, der støder op til lejlighedens to værelser, og ligesom tårnets øvrige lejligheder er både entreen og badeværelset er placeret ind mod trappetårnet, for at sikre at lejlighedens boligareal udnyttes fuldt ud.

En lejlighed af denne type er særligt velegnet til den lille familie eller til parret, der har brug for ekstra plads. Indretningen muliggør, at den let kan indrettes efter behov, da de to værelser samt tilhørende badeværelser er placeret i hver sin ende af lejligheden - noget der både kan glæde hjemmets teenager eller måske indfri ønsket om en hjemmearbejdsplads.

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

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

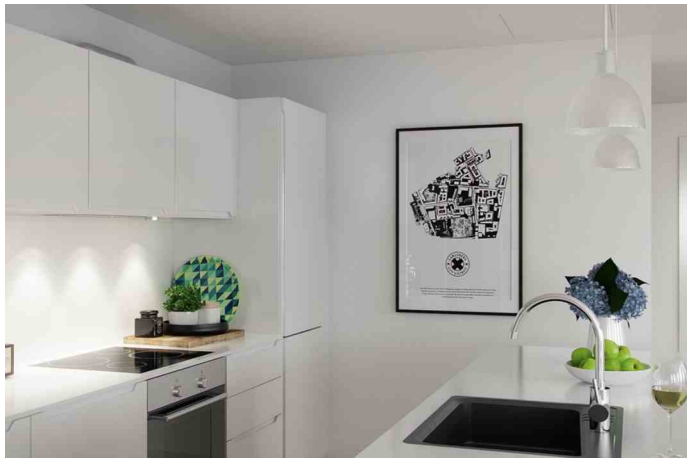
Carlsberg Byen Boligsalg P/S
Ny Carlsberg Vej 140, 1799 København V
Tlf. + 45 2255 1799
boligsalg@carlsbergbyen.dk
www.carlsbergbyen.dk

Adresse: Bohrsgade 2, 20. 2., Borhs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 7.995.000

Sagsnr.: 08-088
Ejerudgift/md.: 6.478

Dato: 06.09.2018







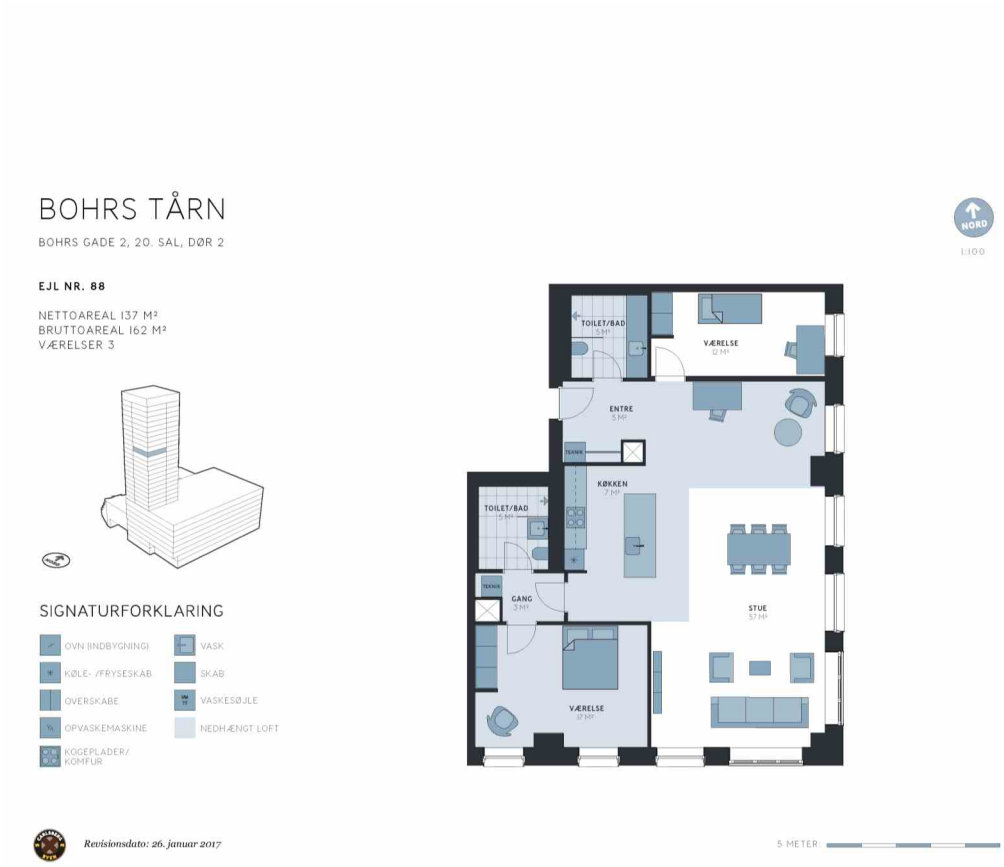

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1a

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

Adresse: Bohrsgade 2, 20. 2., Borhs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 7.995.000

Sagsnr.: 08-088
Ejerudgift/md.: 6.478

Dato: 06.09.2018





COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1b

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

Adresse: Bohrsgade 2, 20. 2., Borhs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 7.995.000

Sagsnr.: 08-088
Ejerudgift/md.: 6.478

Dato: 06.09.2018

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.:	88
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:	2.550.000 kr.
Heraf grundværdi:	488.500 kr.
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.550.000 kr.
Grundskatteloftværdi:	

Arealer

Tinglyst areal:	137 m²
heraf boligareal:	137 m²
heraf andre arealer.	0 m²
BBR-boligareal:	162 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:	137/79913
Tinglyst fordelingstal:	137/79913
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til ejerforening:	35.000 kr.
I form af:	Vedtægter
Forhøjelse af sikkerhed:	
I form af:	Ingen

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.

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 benuttes 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 Ministreriet 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 lægere 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.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

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

Adresse: Bohrsgade 2, 20. 2., Borhs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Sagsnr.: 08-088
Kontantpris: 7.995.000
Ejerudgift/md.: 6.478
Dato: 06.09.2018

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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.330 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.

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

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

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

Adresse: Bohrsgade 2, 20. 2., Borhs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 7.995.000

Sagsnr.: 08-088
Ejerudgift/md.: 6.478

Dato: 06.09.2018

Ejerudgift 1. år:	Pr. år
Ejendomsskat	19.307
Ejendomsværdiskat	25.500
Ejerforening	32.933
Ejerudgift i alt 1 år	77.740

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	7.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	49.660
I alt	8.044.660

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 400.000 Brutto ekskl. ejerudgift 35.431 md./ 425.169 år Netto ekskl. ejerudgift 30.098 md./ 361.179 år v/25,60%
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: 16.08.2018
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: 1/2 - 1/8
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.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

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

Adresse: Bohrsgade 2, 20. 2., Borhs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 7.995.000

Sagsnr.: 08-088
Ejerudgift/md.: 6.478

Dato: 06.09.2018

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 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.

Ejendomsværdi:
Det skal oplyses, at ejerlejligheden endnu ikke er selvstændigt vurderet, hvorfor den offentlige ejendomsværdi, ejendomsskat i salgsopstillingen 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 normtal og lokalkorrektion oplyst fra SKAT. Det præciseres, at beregningen i salgsopstillingen 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 salgsopstilling 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) ejendomsskatter på grundlag af ejerlejlighedens andel af ejendommens ejendomsskatter. Fordeling og opkrævning af ejendomsskatter foretages af ejerforeningen, indtil en selvstændig vurdering foreligger.

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. 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 bygherren ved færdigmelding af byggeriet skal dokumentere, at der er tegnet byggeskadeforsikring i form af kopi af forsikringspolice og kvittering for indbetaling af forsikringspræmie.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

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

Carlsberg Byen Boligsalg P/S

Ny Carlsberg Vej 140
1799 København V

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