



BOHRS TÅRN

## Bohrsgade 2, 21. 3., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen

1799 København V

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| PRIS               | 10.995.000         |
| EJERUDGIFTER (MD.) | 7.968              |
| BOLIGAREAL         | 185 m <sup>2</sup> |
| VÆRELSE            | 5                  |
| ANTAL PLAN         | 1                  |
| BYGGEÅR            | 2018               |
| ELEVATOR           | Ja                 |
| SAGSNUMMER         | 008-093            |
| EJENDOMSTYPER      | Ejerlejlighed      |
| ENERGIMÆRKE        |                    |

## Salgsopstilling

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



Adresse: Bohrsgade 2, 21. 3., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 10.995.000

Sagsnr.: 008-093  
Ejerudgift/md.: 7.968

Dato: 12.10.2022



### Beskrivelse:

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, ved blot at skyde de store panoramavinduer til side og lade beliggenhed på 21. sal komme til sin ret - for du har nemlig frit udsyn over J.C. Jacobsens Have, Vestre Kirkegård, Carlsberg Station og Valby.

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. Særligt for denne lejlighedstype er de to badeværelser, der henholdsvis støder op til et eller to af lejlighedens 4 værelser. Ligesom tårnets øvrige lejligheder er både entreen og badeværelset placeret ind mod trappetårnet, så lejlighedens boligareal udnyttes bedst muligt.

Denne type lejlighed er på en gang ideel for børnefamilien, der har brug for ekstra værelser men uden at gå på kompromis med pladsen eller for parret, hvis børn er fløjet fra reden og er klar til at tage hul på næste kapitel af deres liv - måske med hvert sit kontor, et påklædningsværelse eller noget helt tredje. Uanset hvilke behov der er tale om, er der rigeligt plads til at dække dem.

### 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: Nikolai Jakobsen





Adresse: Bohrsgade 2, 21. 3., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 10.995.000

Sagsnr.: 008-093  
Ejerudgift/md.: 7.968

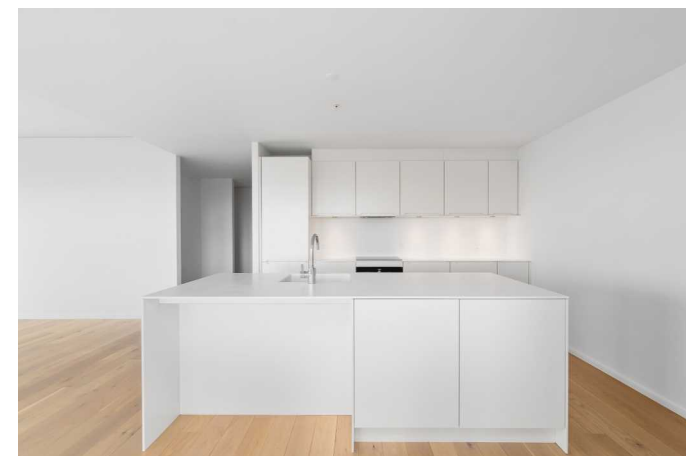
Dato: 12.10.2022



Værelse



Køkken



Køkken



Værelse



Værelse



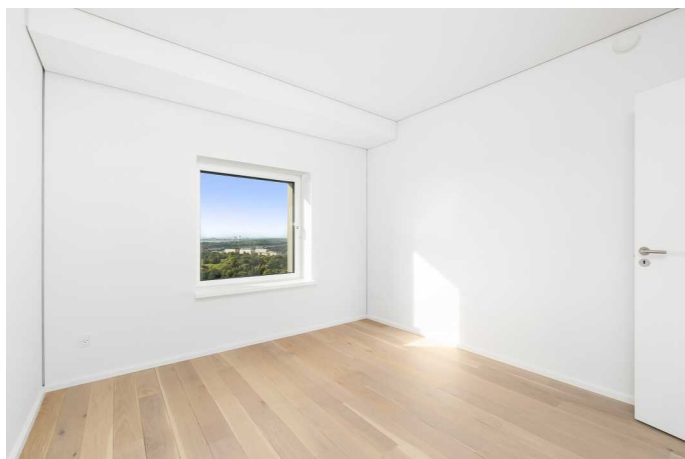
Værelse



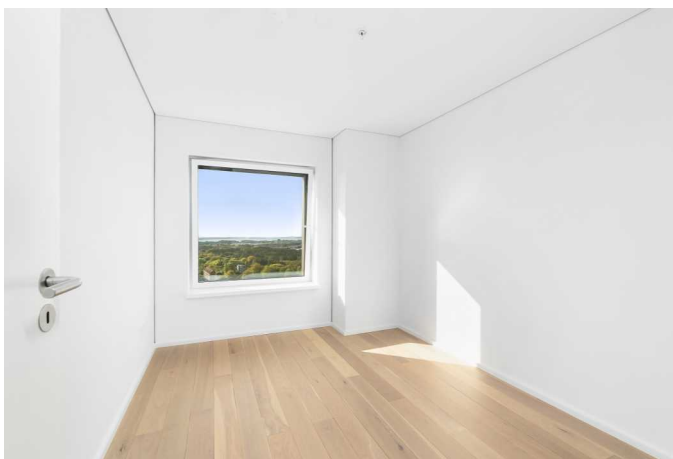
Adresse: Bohrsgade 2, 21. 3., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 10.995.000

Sagsnr.: 008-093  
Ejerudgift/md.: 7.968

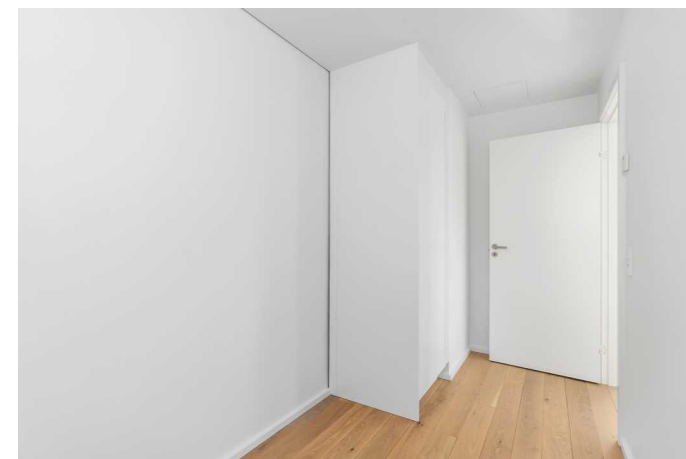
Dato: 12.10.2022



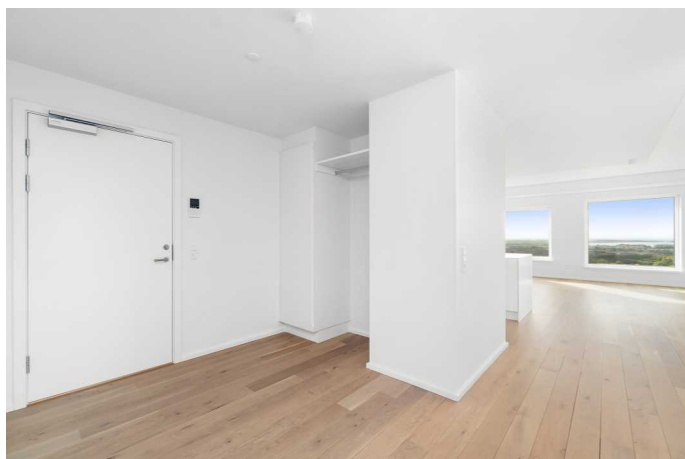
Værelse



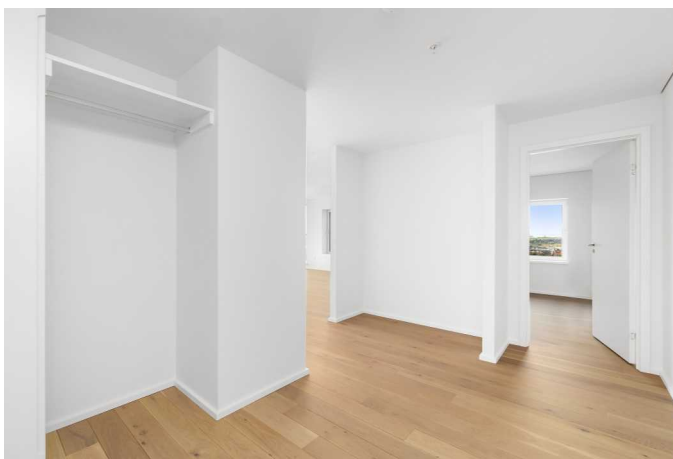
Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



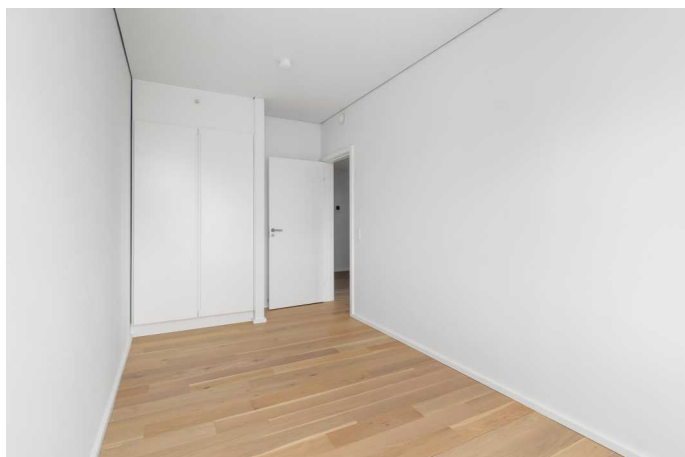
Udsigt



Adresse: Bohrsgade 2, 21. 3., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 10.995.000

Sagsnr.: 008-093  
Ejerudgift/md.: 7.968

Dato: 12.10.2022



Værelse



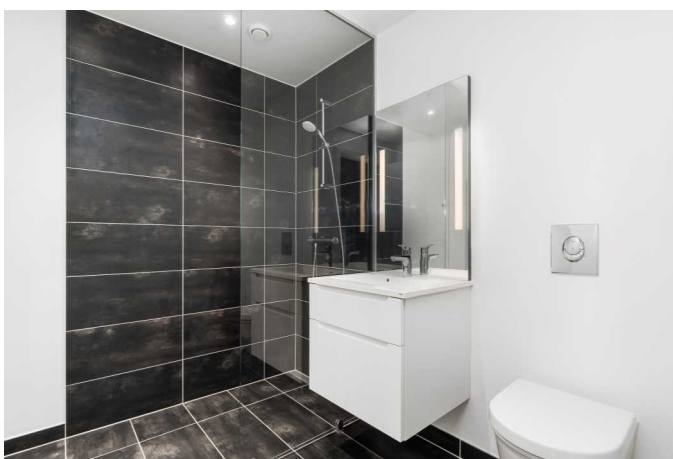
Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



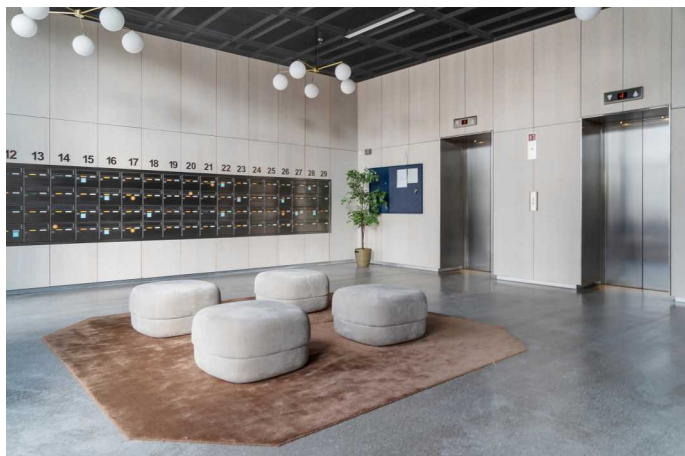
Stue



Adresse: Bohrsgade 2, 21. 3., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 10.995.000

Sagsnr.: 008-093  
Ejerudgift/md.: 7.968

Dato: 12.10.2022



Stue



Udendørs





Adresse: Bohrsgade 2, 21. 3., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 10.995.000

Sagsnr.: 008-093  
Ejerudgift/md.: 7.968

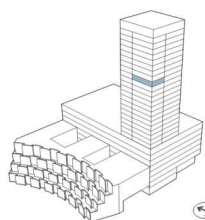
Dato: 12.10.2022

## BOHRS TÅRN

BOHRSGADE 2, 21. SAL, DØR 3

EJL. NR. 93

TINGLYST AREAL 166 M<sup>2</sup>  
BRUTTOAREAL 185 M<sup>2</sup>  
VÆRELSE 5



### SIGNATURFORKLARING

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



Revisionsdato: 18. oktober 2021

5 METER





Adresse: Bohrsgade 2, 21. 3., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 10.995.000

Sagsnr.: 008-093  
Ejerudgift/md.: 7.968

Dato: 12.10.2022

#### 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.: 93  
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: 4.250.000 kr.  
Heraf grundværdi: 593.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.050.000 kr.  
Grundlag for ejendomsskat:

##### **Arealer**

Tinglyst areal: 166 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 166 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 185 m<sup>2</sup>

##### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles efter: 166/79913  
Tinglyst fordelingstal: 166/79913  
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, 21. 3., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 10.995.000

Sagsnr.: 008-093  
Ejerudgift/md.: 7.968

Dato: 12.10.2022

**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: 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 salgsoptillingens 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: Bohrsgade 2, 21. 3., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 10.995.000

Sagsnr.: 008-093  
Ejerudgift/md.: 7.968

Dato: 12.10.2022

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsskat  
Ejendomsværdiskat  
Ejerforening  
Rottebekæmpelse

Pr. år  
20.131  
28.268  
47.125  
95

Kontantbehov ved køb

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| Kontantpris/udbetaling         | 10.995.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet   | 67.850     |
| Ejerskiftegebyr ind/udflytning | 3.000      |
| I alt                          | 11.065.850 |

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

95.619

**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: Bohrsgade 2, 21. 3., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 10.995.000

Sagsnr.: 008-093  
Ejerudgift/md.: 7.968

Dato: 12.10.2022

**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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**

**Følgende servitutter er lyst på ejendommen:**

17.12.2019; Bygningsfredning med omgivelser  
27.09.1882; Dok. om bebyggelse, benyttelse mv.  
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.  
23.06.1952; Dok. om spor og broanlæg. Tillige lyst pantstiftende.  
23.01.1995; Dok. om fjernvarme mv.  
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.  
03.03.2021; Deklaration om Fjernkølingsstik

**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:**





Adresse: Bohrsgade 2, 21. 3., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 10.995.000

Sagsnr.: 008-093  
Ejerudgift/md.: 7.968

Dato: 12.10.2022

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

**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

---

---

**Mette Lybecker**  
Boligrådgiver

Mobil: +45 2063 0902  
E-mail: mla@carlsbergbyen.dk

