



BOHRS TÅRN

**Bohrsgade 2, 25. 2., Bohrs  
Tårn, Carlsberg Byen**

1799 København V

PRIS	9.495.000
UDBETALING	475.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	40.324
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	35.007
EJERUDGIFT (MD.)	7.910
BOLIGAREAL	162 m <sup>2</sup>
VÆRELSER	4
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	2017
ELEVATOR	Ja
SAGSNUMMER	08-108
EJENDOMSTYPE	Ejerlejlighed
ENERGIMÆRKE	



## Salgsopstilling

Adresse: Bohrsgade 2, 25. 2., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 9.495.000

Sagsnr.: 08-108  
Ejerudgift/md.: 7.910

Dato: 28.03.2019



### 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 25. 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 garanterer 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 tre 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

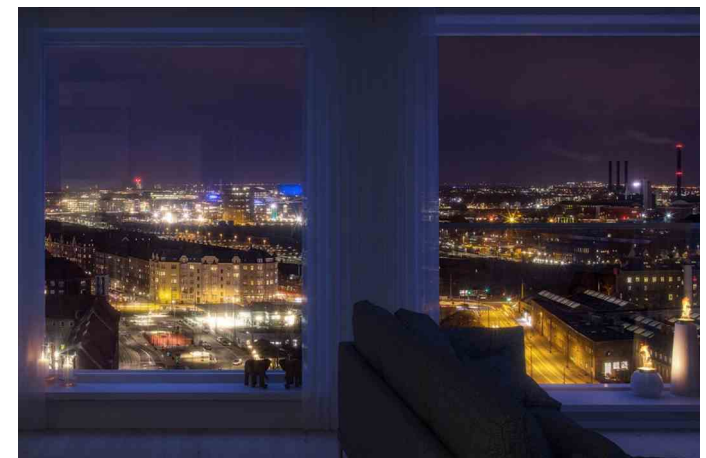
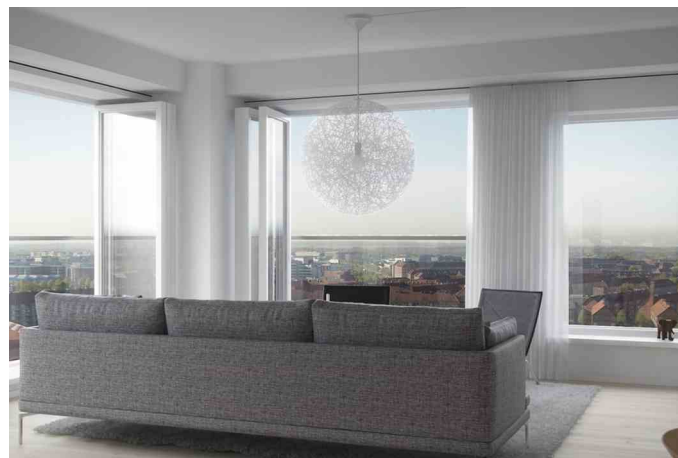
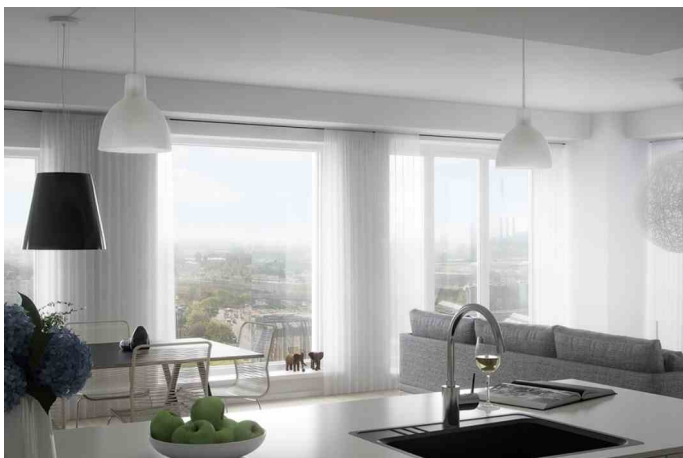
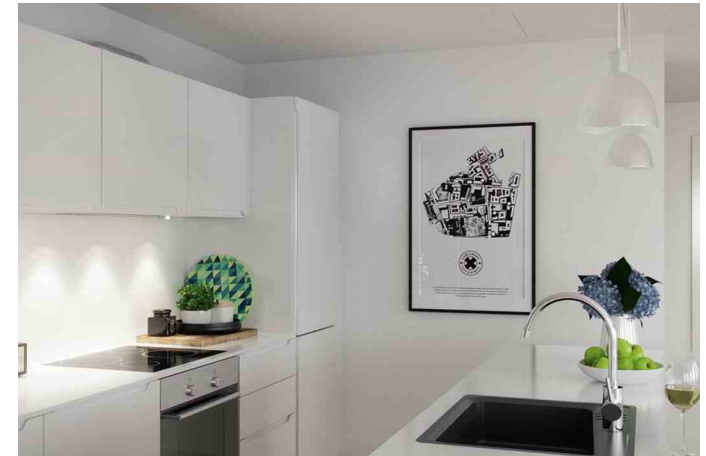




Adresse: Bohrsgade 2, 25. 2., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 9.495.000

Sagsnr.: 08-108  
Ejerudgift/md.: 7.910

Dato: 28.03.2019





Adresse: Bohrsgade 2, 25. 2., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V  
 Kontantpris: 9.495.000

Sagsnr.: 08-108  
 Ejerudgift/md.: 7.910

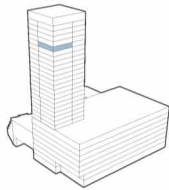
Dato: 28.03.2019

## BOHRS TÅRN

BOHRS GADE 2, 25. SAL, DØR 2

EJL NR. 108

NETTOAREAL 137 M<sup>2</sup>  
 BRUTTOAREAL 162 M<sup>2</sup>  
 VÆRELSE 4



### SIGNATURFORKLARING

OVN (INDBYGNING)	VASK
KØLE-/FRYSESKAB	SKAB
OVERSKABE	VASKEMASKINE
OPVASKEMASKINE	NEDRÆNGET LOFT
KØGEPLADER/KOMFUR	



5 METER

Revisionsdato: 26. januar 2017





Adresse: Bohrsgade 2, 25. 2., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 9.495.000

Sagsnr.: 08-108  
Ejerudgift/md.: 7.910

Dato: 28.03.2019

### 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.: 108  
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: 3.600.000 kr.  
Heraf grundværdi: 488.500 kr.  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.600.000 kr.  
Grundskatteloftværdi:

#### **Arealer**

Tinglyst areal: 137 m<sup>2</sup>  
heraf boligareal: 137 m<sup>2</sup>  
heraf andre arealer: 0 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 162 m<sup>2</sup>

#### **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 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 belyningsanlæg 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.



Adresse: Bohrsgade 2, 25. 2., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 9.495.000

Sagsnr.: 08-108  
Ejerudgift/md.: 7.910

Dato: 28.03.2019

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.: 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 Elinstallationsrapport.

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





Adresse: Bohrsgade 2, 25. 2., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 9.495.000

Sagsnr.: 08-108  
Ejerudgift/md.: 7.910

Dato: 28.03.2019

**Ejerudgift 1. år:**

	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	16.578	Kontantpris/udbetaling	9.495.000
Ejendomsværdiskat	47.200	Tinglysningsafgift af skødet	58.660
Ejerforening	31.042	I alt	9.553.660
Rottebekæmpelse	95		

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

94.916

**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: 475.000 Brutto ekskl. ejerudgift 40.324 md./ 483.884 år Netto ekskl. ejerudgift 35.007 md./ 420.086 år v/24,60%

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: 22.03.2019

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 henvisse til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>



Adresse: Bohrsgade 2, 25. 2., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 9.495.000

Sagsnr.: 08-108  
Ejerudgift/md.: 7.910

Dato: 28.03.2019

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-dragsskonto	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.

**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.

**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 boligskatte 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) ejendomsskatte på grundlag af ejerlejlighedens andel af ejendommens ejendomsskatte. Fordeling og opkrævning af ejendomsskatte 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 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](mailto:boligsalg@carlsbergbyen.dk)  
Hjemmeside: [www.carlsbergbyen.dk](http://www.carlsbergbyen.dk)

---

**Bente Qvist**  
Boligrådgiver

Mobil: 41781717  
E-mail: [bq@carlsbergbyen.dk](mailto:bq@carlsbergbyen.dk)

---