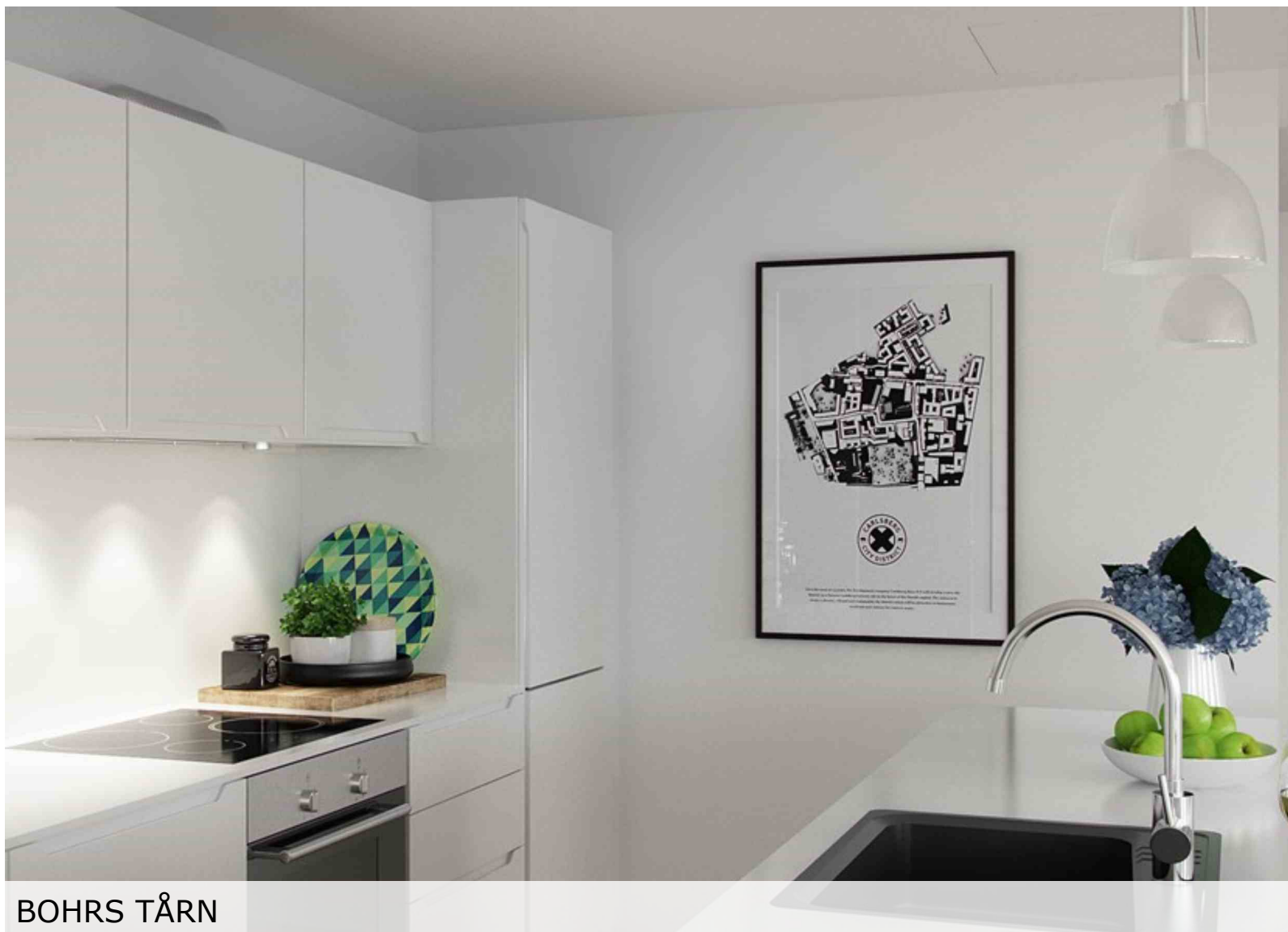




BOHRS TÅRN

**Bohrsgade 2, 26. 3., Bohrs
Tårn, Carlsberg Byen**

1799 København V

PRIS	11.195.000
UDBETALING	560.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	50.975
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	43.268
EJERUDGIFT (MD.)	7.061
BOLIGAREAL	191 m ²
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	2017
ELEVATOR	Ja
SAGSNUMMER	08-113
EJENDOMSTYPE	Ejerlejlighed
ENERGIMÆRKE	



Salgsopstilling

Adresse: Bohrsgade 2, 26. 3., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 11.195.000

Sagsnr.: 08-113
Ejerudgift/md.: 7.061

Dato: 09.05.2018



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 26. 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 tre 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.

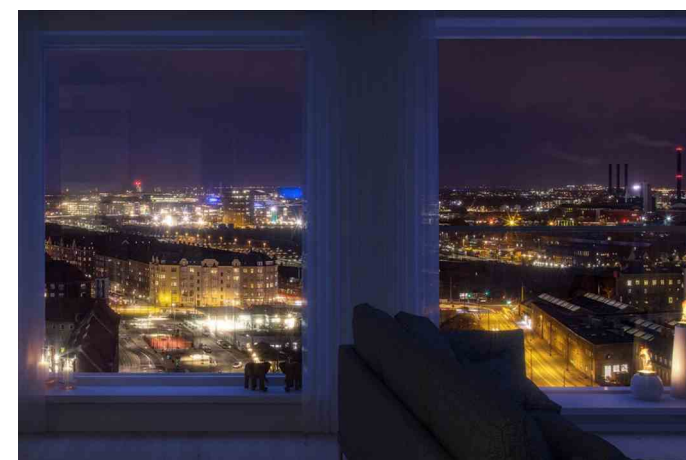
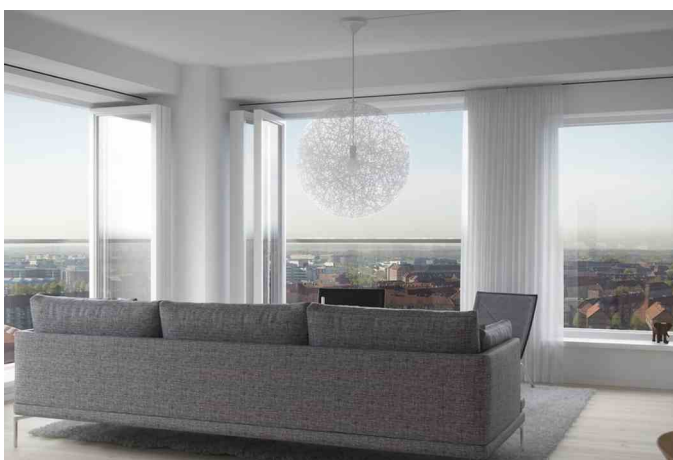
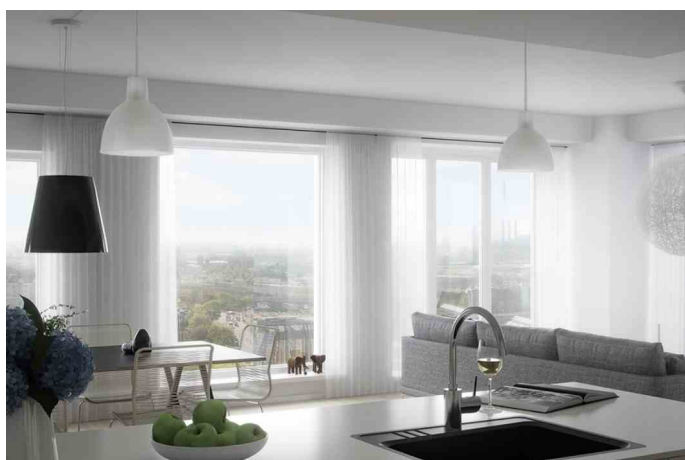
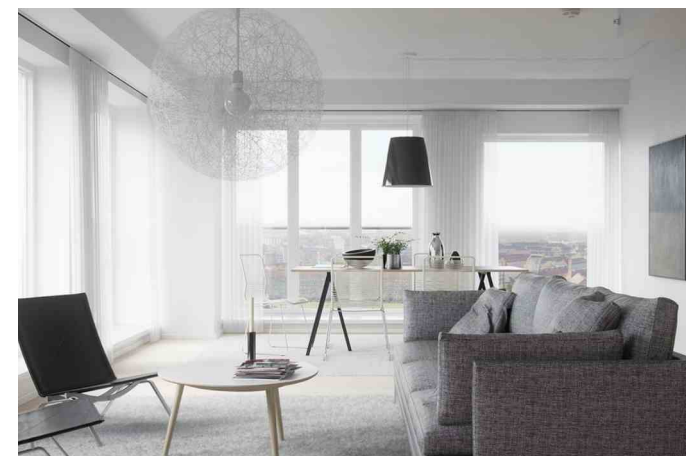
Ansvarlig ejendomsmægler: Per Sander



Adresse: Bohrsgade 2, 26. 3., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 11.195.000

Sagsnr.: 08-113
Ejerudgift/md.: 7.061

Dato: 09.05.2018





Adresse: Bohrsgade 2, 26. 3., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 11.195.000

Sagsnr.: 08-113
Ejerudgift/md.: 7.061

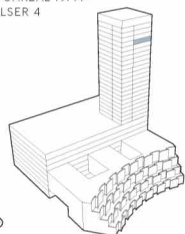
Dato: 09.05.2018

BOHRS TÅRN

BOHRS GADE 2, 26. SAL, DØR 3

EJL NR. 113

NETTOAREAL 166 M²
BRUTTOAREAL 191 M²
VÆRELSE 4



SIGNATURFORKLARING

Revisionsdato: 26. januar 2017





Adresse: Bohrsgade 2, 26. 3., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 11.195.000

Sagsnr.: 08-113
Ejerudgift/md.: 7.061

Dato: 09.05.2018

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.: 113
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: 3.000.000 kr.
Heraf grundværdi: 591.900 kr.
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.000.000 kr.
Grundskatteloftværdi:

Arealer

Tinglyst areal: 166 m²
heraf boligareal: 166 m²
heraf andre arealer: 0 m²
BBR-boligareal: 191 m²

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

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, 26. 3., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 11.195.000

Sagsnr.: 08-113
Ejerudgift/md.: 7.061

Dato: 09.05.2018

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.

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 Elinstallationsrapport.

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

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, 26. 3., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 11.195.000

Sagsnr.: 08-113
Ejerudgift/md.: 7.061

Dato: 09.05.2018

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsskat
Ejendomsværdiskat
Ejerforening

Pr. år

20.099
30.000
34.631

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet

11.195.000
68.860

I alt

11.263.860

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

Ejerudgift i alt 1 år

84.729

Ejerpantebrev og afgiftspantebrev:

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: 560.000 Brutto ekskl. ejerudgift 50.975 md./ 611.697 år Netto ekskl. ejerudgift 43.268 md./ 519.210 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: 07.03.2018

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: 1/8 - 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.



Adresse: Bohrsgade 2, 26. 3., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 11.195.000

Sagsnr.: 08-113
Ejerudgift/md.: 7.061

Dato: 09.05.2018

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.

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
