



BOHRS TÅRN

**Bohrsgade 2, 28. 1., Bohrs  
Tårn, Carlsberg Byen**

1799 København V

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| PRIS                    | 10.495.000         |
| UDBETALING              | 525.000            |
| BRUTTO ESKL. EJERUDGIFT | 41.351             |
| NETTO ESKL. EJERUDGIFT  | 37.155             |
| EJERUDGIFT (MD.)        | 5.245              |
| BOLIGAREAL              | 139 m <sup>2</sup> |
| VÆRELSE                 | 2                  |
| ANTAL PLAN              | 1                  |
| BYGGEÅR                 | 2017               |
| ELEVATOR                | Ja                 |
| SAGSNUMMER              | 08-119             |
| EJENDOMSTYPER           | Ejerlejlighed      |
| ENERGIMÆRKE             |                    |



## Salgsopstilling

Adresse: Bohrsgade 2, 28. 1., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 10.495.000

Sagsnr.: 08-119  
Ejerudgift/md.: 5.245

Dato: 24.09.2019



### Beskrivelse:

Der behøver ikke længere være langt fra tanke til handling. For når du er 28 etager over gadeplan, har du både et livligt gadeliv og din rolige, rummelige lejlighed inden for rækkevidde - du er nemlig garanteret ro, i det øjeblik du lukker døren bag dig. Skyd de store panoramavinduer til side og nyd den nordøstvendte udsigt over Vesterbro og København fra din helt private overdækkede terrasse midt i stuen.

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, lyse spise- og opholdsstue. Alle værelser i lejligheden har panoramavinduer, hvilket garanterer et smukt lysindfald og god udsigt, uanset hvor i lejligheden du opholder dig. Fælles for alle lejlighederne er, at både entreen og badeværelset er placeret ind mod trappetårnet, så lejlighedens boligareal udnyttes bedst muligt.

En lejlighed af denne type er ideel for den eller de, der værdsætter god plads og en sublim udsigt uden at gå på kompromis med beliggenhed og ønsket om et levende kultur- og byliv. Og sker det, at du har glemt at købe en liter mælk eller får uventede middagsgæster, er du kun få minutter fra en række supermarkeder og et bredt udvalg af restauranter og takeawaymuligheder.

### 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: Mette Lybecker

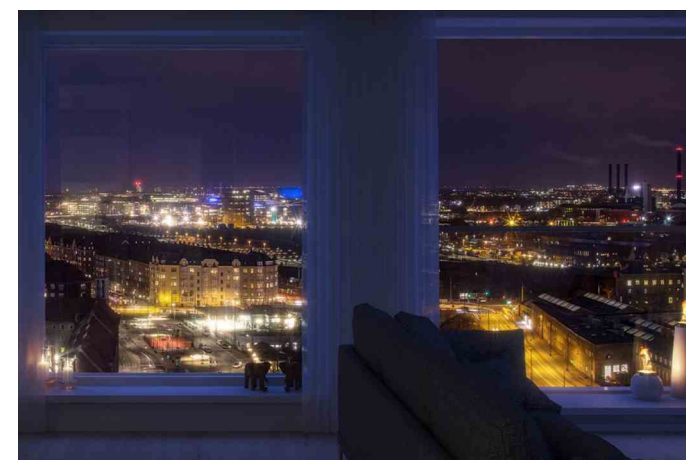
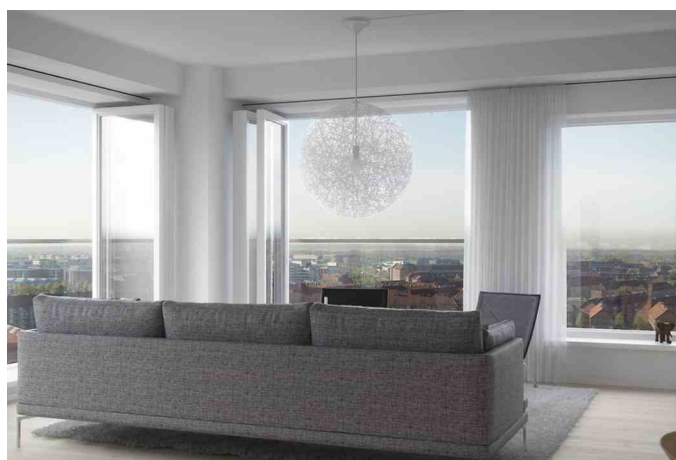
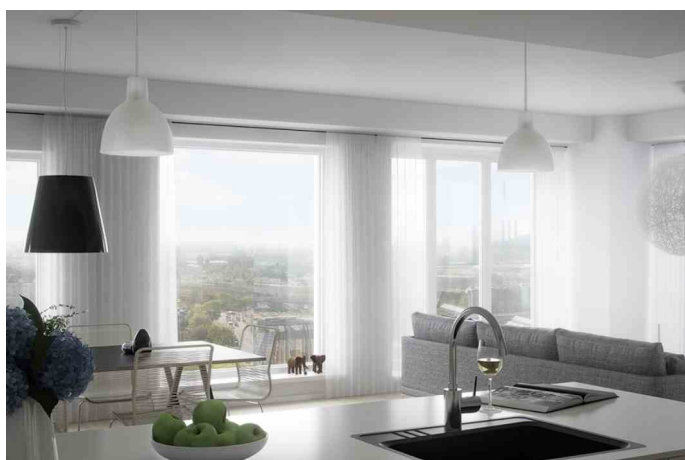
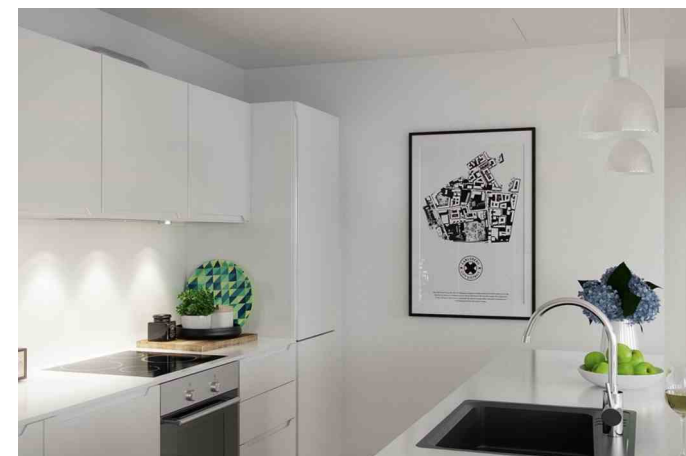
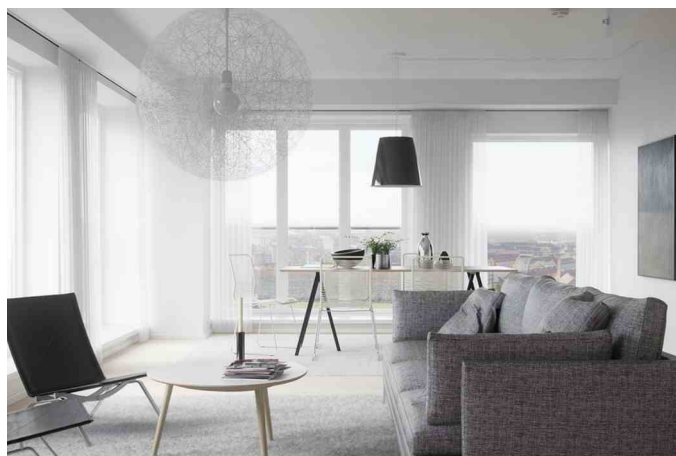




Adresse: Bohrsgade 2, 28. 1., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 10.495.000

Sagsnr.: 08-119  
Ejerudgift/md.: 5.245

Dato: 24.09.2019





Adresse: Bohrsgade 2, 28. 1., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 10.495.000

Sagsnr.: 08-119  
Ejerudgift/md.: 5.245

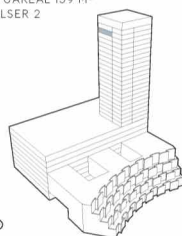
Dato: 24.09.2019

## BOHRS TÅRN

BOHRS GADE 2, 28. SAL, DØR I

EJL NR. II9

NETTOAREAL 114 M<sup>2</sup>  
BRUTTOAREAL 139 M<sup>2</sup>  
VÆRELSE 2



### SIGNATURFORKLARING

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

Revisionsdato: 26. januar 2017



5 METER





Adresse: Bohrsgade 2, 28. 1., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 10.495.000

Sagsnr.: 08-119  
Ejerudgift/md.: 5.245

Dato: 24.09.2019

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                                              |
|---------------------|----------------------------------------------|
| Ejendomsstype:      | Ejerlejlighed                                |
| Må benyttes til:    | Beboelse                                     |
| Ifølge:             | Sælgers oplysninger                          |
| Kommune:            | København                                    |
| Matr.nr.:           | 1653 a Udenbys Vester Kvarter, København     |
| BFE-nr.:            |                                              |
| Ejerl.nr.:          | 119                                          |
| 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:     | 3.050.000 kr. |
| Heraf grundværdi:            | 406.500 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 2.200.000 kr. |
| Grundskatteloftværdi:        |               |

##### **Arealer**

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Tinglyst areal:      | 114 m <sup>2</sup> |
| heraf boligareal:    | 114 m <sup>2</sup> |
| heraf andre arealer: | 0 m <sup>2</sup>   |
| BBR-boligareal:      | 139 m <sup>2</sup> |

##### **Ejerforeningsforhold**

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| Fællesudg. fordeles efter:  | 114/79913  |
| Tinglyst fordelingstal:     | 114/79913  |
| Adm. fordelingstal:         |            |
| Sikkerhed til ejerforening: | 35.000 kr. |
| I form af:                  | Vedtægter  |

#### **Bemærk oplysninger i salgsoptillingen er forventet/anslået, da der er tale om projektsalg**

Køber gøres særligt opmærksom på, at de i salgsoptillingen givne oplysninger vedrørende arealer, vurderinger, ejendomsværdiskat, forbrugsafhængige forhold, ejerudgift m.v., er anført som forventet/anslået. Det betyder, at disse oplysninger senere kan vise sig at afvige fra det oplyste i både opadgående og nedadgående retning. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, medmindre dette fremgår af købsaftalen. Køber opfordres til at søge rådgivning herom af egen rådgiver.

#### 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 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 lægges være gældende.  
09.03.2012; Bevaringsdeklaration.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### Brugsret og fællesfaciliteter

Depotrum, Cykelkælder.

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Ovn, Induktion kogetop, Emhætte, Vaskemaskine, Tørretumbler.

Mærke og type henvises der til købsaftalens bilag.

#### Aflevering og indflytning:

Forventet færdiggørelse og aflevering af byggeriet:

Forventet tidspunkt for mulig indflytning: 20.08.2017



Adresse: Bohrsgade 2, 28. 1., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 10.495.000

Sagsnr.: 08-119  
Ejerudgift/md.: 5.245

Dato: 24.09.2019

**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.

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.260

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Den årlige varmeudgift er anslået, da der er tale om projektsalg.

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: Handlen er ikke omfattet af reglerne om tilstandsrapport m.v. (Huseftersynsordningen), da ejendommen fortsat er under opførelse/ikke færdigmeldt, jf. forbrugerbeskyttelsesloven.

Energimærkning: Sælger har pligt til at udlevere energimærkning til køber senest samtidigt med ibrugtagning/færdigmelding af ejendommen.

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

Projektudbyders oplysninger vedrørende evt. fejl og mangler:  
Hæftelse:

Forsikring:

Garantistillelse:

Der henvises til side 5



# 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, 28. 1., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 10.495.000

Sagsnr.: 08-119  
Ejerudgift/md.: 5.245

Dato: 24.09.2019

## Ejerudgift 1. år:

Ejendomsskat  
Ejendomsværdiskat  
Ejerforening  
Rottebekæmpelse

Pr. år  
13.797  
22.000  
27.067  
80

## Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling  
Tinglysningsafgift af skødet

10.495.000  
64.660

I alt

10.559.660

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 bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

62.945

## 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: 525.000 Brutto ekskl. ejerudgift 41.351 md./ 496.209 år Netto ekskl. ejerudgift 37.155 md./ 445.863 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: 24.09.2019

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: 1/2 - 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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Bohrsgade 2, 28. 1., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: 10.495.000

Sagsnr.: 08-119  
Ejerudgift/md.: 5.245

Dato: 24.09.2019

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgå, idet Carlsberg Byen Boligsalg P/S er koncernforbundet med det sælgende selskab.

**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

Telefon: 2255 1799  
E-mail: [boligsalg@carlsbergbyen.dk](mailto:boligsalg@carlsbergbyen.dk)  
Hjemmeside: [www.carlsbergbyen.dk](http://www.carlsbergbyen.dk)

---

---

**Mette Lybecker**  
Boligrådgiver

Mobil: +45 2063 0902  
E-mail: [mla@carlsbergbyen.dk](mailto:mla@carlsbergbyen.dk)

