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



Bohrsgade 2, 17. 1., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen

1799 København V

PRIS	6.595.000
UDBETALING	330.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	27.963
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	24.274
EJERUDGIFT (MD.)	5.104
BOLIGAREAL	133 m²
VÆRELSER	3
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	2018
ELEVATOR	Ja
SAGSNUMMER	008-075
EJENDOMSTYPE	Ejerlejlighed
ENERGIMÆRKE	A

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

Salgsopstilling

Adresse: Bohrsgade 2, 17. 1., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 6.595.000

Sagsnr.: 008-075
Ejerudgift/md.: 5.104

Dato: 30.06.2021



Beskrivelse:

Der behøver ikke længere være langt fra tanke til handling. For når du er 17 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.

OBS! Billederne er fra vores tidligere prøvebolig (tilsvarende type).

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

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

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

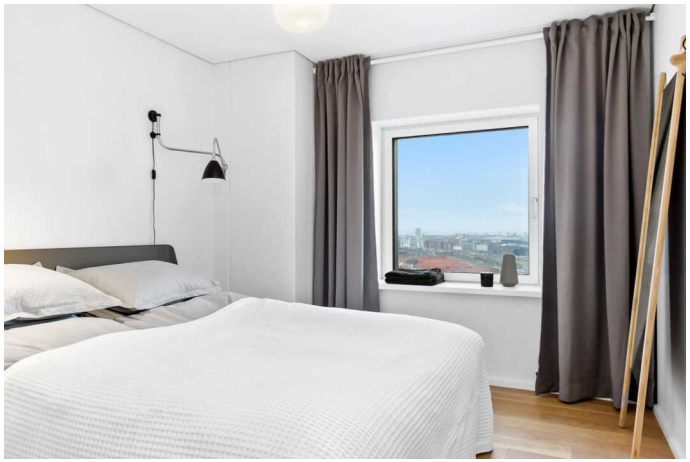
Adresse: Bohrsgade 2, 17. 1., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 6.595.000

Sagsnr.: 008-075
Ejerudgift/md.: 5.104

Dato: 30.06.2021







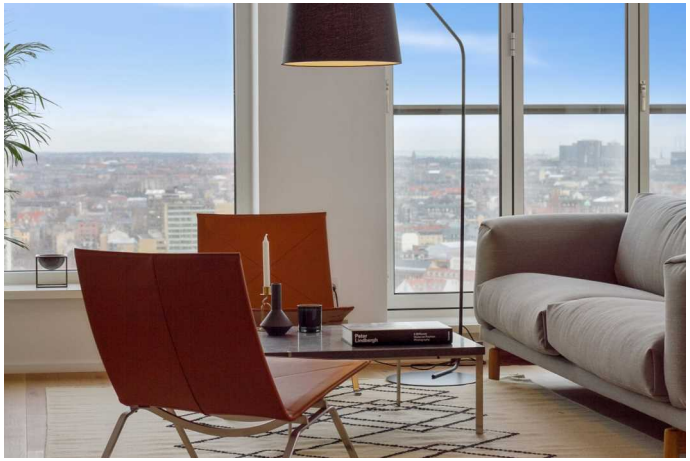
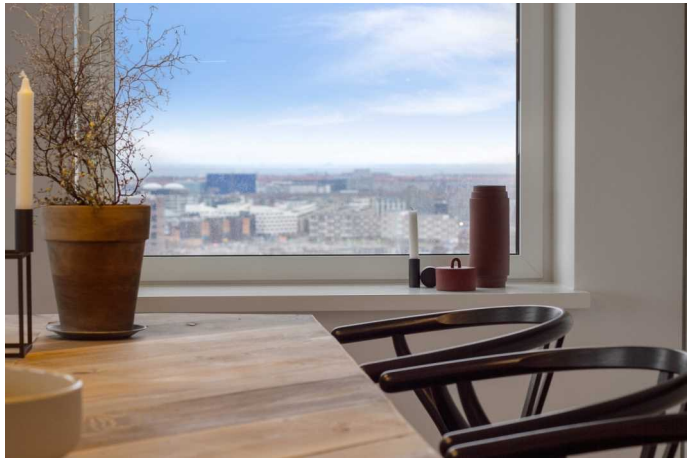

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1 a

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

Adresse: Bohrsgade 2, 17. 1., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 6.595.000

Sagsnr.: 008-075
Ejerudgift/md.: 5.104

Dato: 30.06.2021



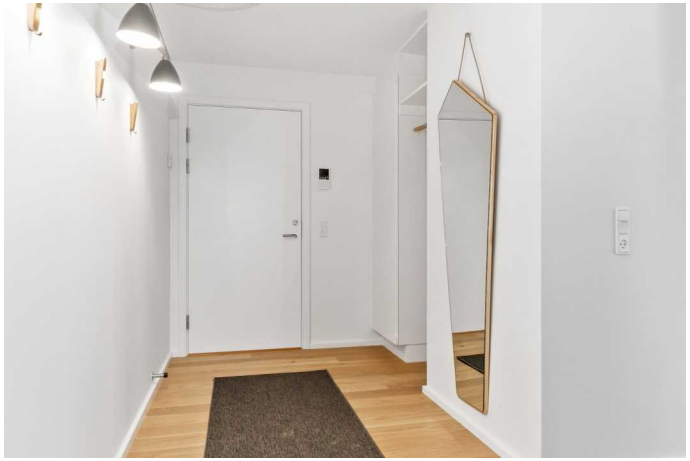

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1 b

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

Adresse: Bohrsgade 2, 17. 1., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 6.595.000

Sagsnr.: 008-075
Ejerudgift/md.: 5.104

Dato: 30.06.2021











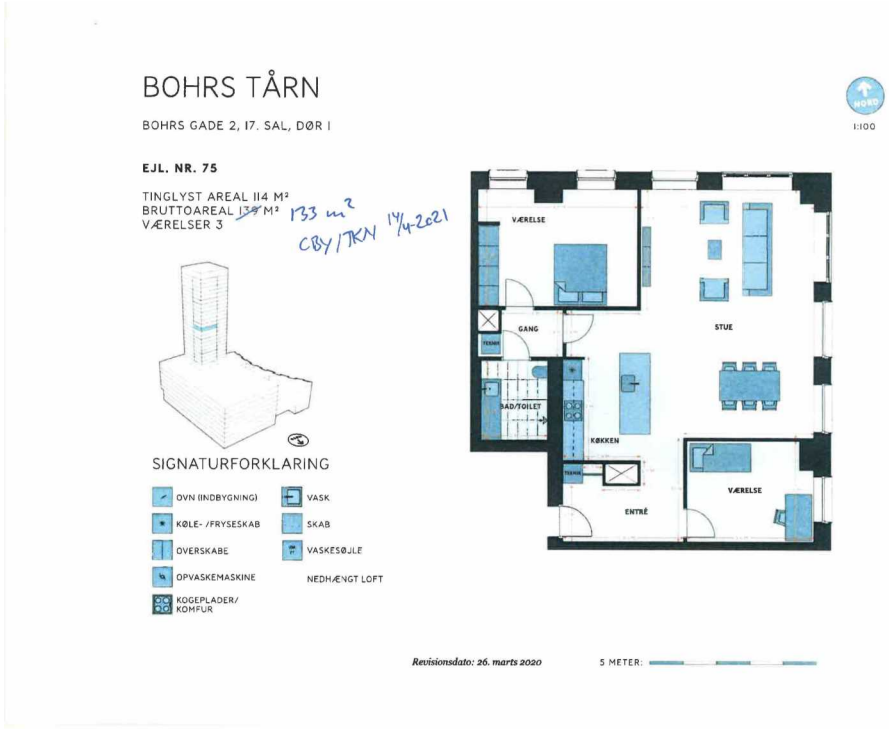
COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1 c

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

Adresse: Bohrsgade 2, 17. 1., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 6.595.000

Sagsnr.: 008-075
Ejerudgift/md.: 5.104

Dato: 30.06.2021





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

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

Adresse: Bohrsgade 2, 17. 1., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 6.595.000

Sagsnr.: 008-075
Ejerudgift/md.: 5.104

Dato: 30.06.2021

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.:	75
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:	3.050.000 kr.
Heraf grundværdi:	407.200 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.200.000 kr.
Grundskatteloftværdi:	432.500 kr.

Arealer

Tinglyst areal:	114 m²
heraf boligareal:	114 m²
heraf andre arealer.	0 m²
BBR-boligareal:	133 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:	114/79913
Tinglyst fordelingstal:	114/79913
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	35.000 kr.
I form af:	Vedtægter
Forhøjelse af sikkerhed:	0 kr.
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:

Der henvises til side 5

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

Adresse: Bohrsgade 2, 17. 1., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Sagsnr.: 008-075
Kontantpris: 6.595.000
Ejerudgift/md.: 5.104
Dato: 30.06.2021

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.: 10.260 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 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: Energimærke 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
Ny Carlsberg Vej 140, 1799 København V
Tlf. + 45 2255 1799
boligsalg@carlsbergbyen.dk
www.carlsbergbyen.dk

Adresse: Bohrsgade 2, 17. 1., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 6.595.000

Sagsnr.: 008-075
Ejerudgift/md.: 5.104

Dato: 30.06.2021

Ejerudgift 1. år:	Pr. år
Ejendomsskat	13.821
Ejendomsværdiskat	20.240
Ejerforening	27.067
Rottebekæmpelse	120
Ejerudgift i alt 1 år	61.248

Kontantbehov ved køb	
Kontantpris/udbetaling	6.595.000
Tinglysningsafgift af skødet	41.350
Ejerskiftegebyr ind/udflytning	3.000
I alt	6.639.350

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.

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:
Udbetaling: 330.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.963 md./ 335.558 år Netto **ekskl.** ejerudgift 24.274 md./ 291.284 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. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen
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: 29.06.2021
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 **Forbehold:** Sikkerhed til Ejerforeningen kr. 35.000,-

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

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

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

Adresse: Bohrsgade 2, 17. 1., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 6.595.000

Sagsnr.: 008-075
Ejerudgift/md.: 5.104

Dato: 30.06.2021

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 relakseres 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	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

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 Ministreriet for offentlig arbejder.
10.11.1947: Luftsfartshindringer 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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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:

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

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

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 salgsopstillingens angivelse af ejerudgifter er derfor anslåede. Afvigelser mellem salgsopstillingens oplysninger og Vurderingsstyrelsens endelige værdier er sælger uvedkommende.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 5 fortsat

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