



BOHRS TÅRN

**Bohrsgade 2, 19. 1., Bohrs
Tårn, Carlsberg Byen**

1799 København V

PRIS	6.995.000
UDBETALING	350.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	28.715
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	25.341
EJERUDGIFT (MD.)	5.104
BOLIGAREAL	133 m ²
VÆRELSE	3
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	2018
ELEVATOR	Ja
SAGSNUMMER	008-083
EJENDOMSTYPE	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, 19. 1., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 6.995.000

Sagsnr.: 008-083
Ejerudgift/md.: 5.104

Dato: 30.03.2021



Beskrivelse:

Der behøver ikke længere være langt fra tanke til handling. For når du er 19 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: Nikolai Jakobsen



Adresse: Bohrsgade 2, 19. 1., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 6.995.000

Sagsnr.: 008-083
Ejerudgift/md.: 5.104

Dato: 30.03.2021



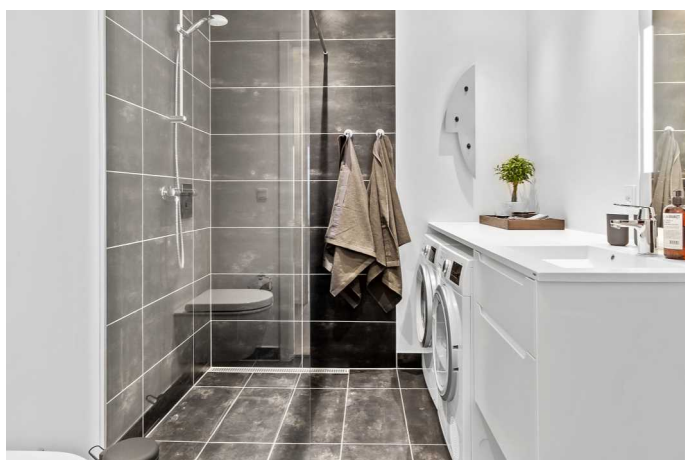
Spisestue



Køkken



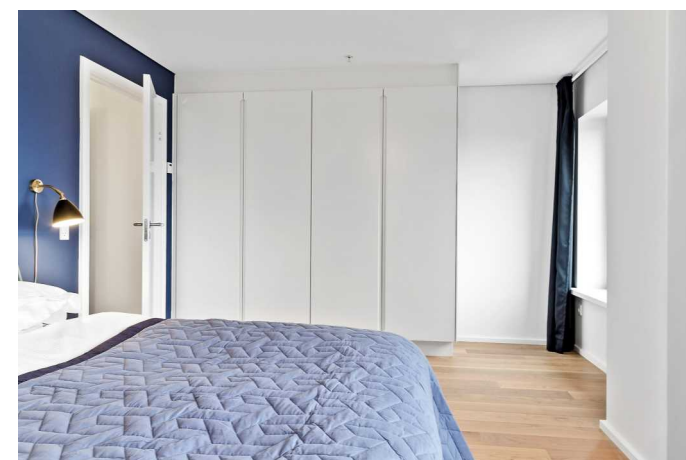
Køkken



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



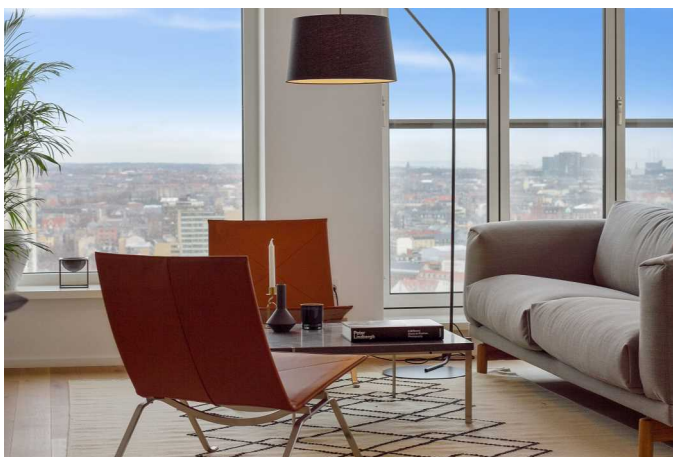
Adresse: Bohrsgade 2, 19. 1., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 6.995.000

Sagsnr.: 008-083
Ejerudgift/md.: 5.104

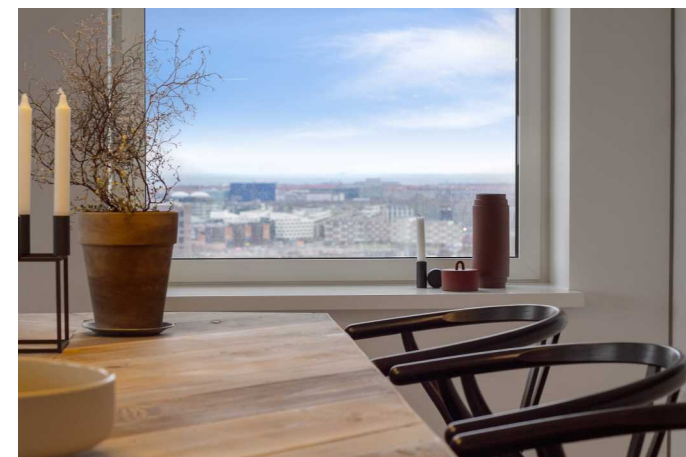
Dato: 30.03.2021



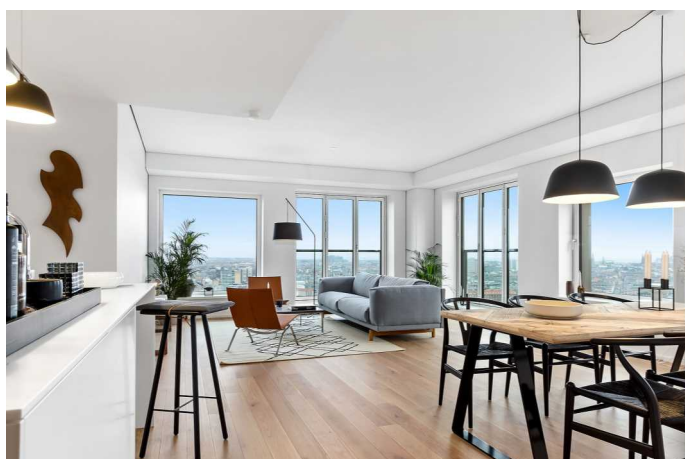
Soveværelse



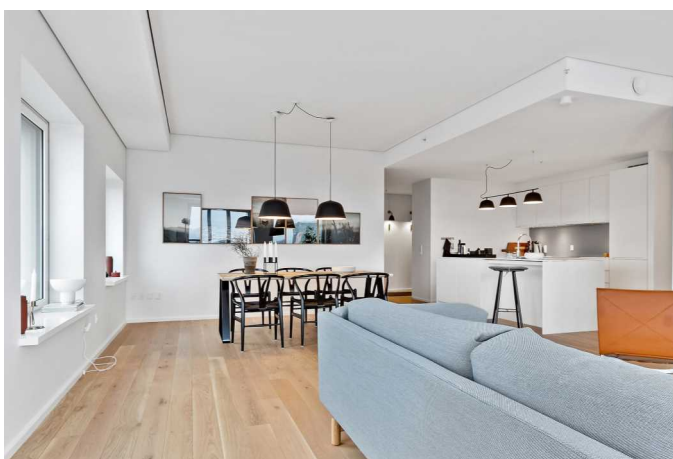
Stue



Spisestue



Spisestue



Stue



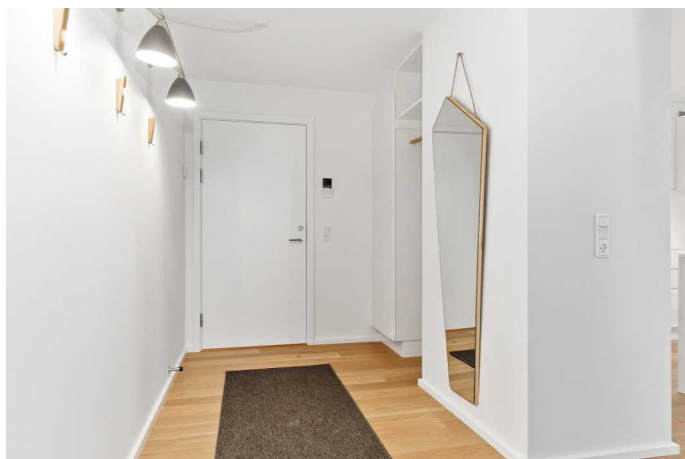
Stue



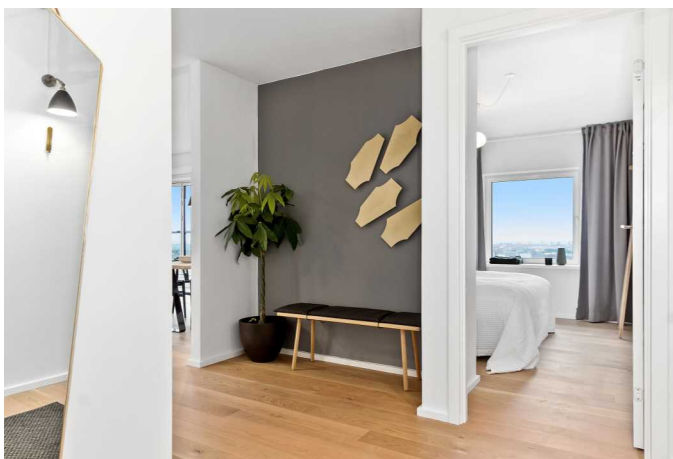
Adresse: Bohrsgade 2, 19. 1., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 6.995.000

Sagsnr.: 008-083
Ejerudgift/md.: 5.104

Dato: 30.03.2021



Gang



Gang



Udsigt



Udsigt



Udsigt



Facade



Adresse: Bohrsgade 2, 19. 1., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 6.995.000

Sagsnr.: 008-083
Ejerudgift/md.: 5.104

Dato: 30.03.2021



Facade



Facade



Adresse: Bohrsgade 2, 19. 1., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 6.995.000

Sagsnr.: 008-083
Ejerudgift/md.: 5.104

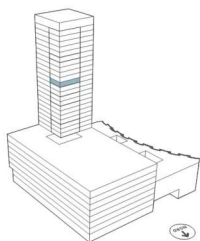
Dato: 30.03.2021

BOHRS TÅRN

BOHRSGADE 2, 19. SAL, DØR I

EJL. NR. 83

TINGLYST AREAL 114 M²
BRUTTOAREAL 139 M²
VÆRELSE 3



SIGNATURFORKLARING

	OVN (INDBYGNING)		VASK
	KØLE- /FRYSESKAB		SKAB
	OVERSKABE		VASKESØJLE
	OPVASKEMASKINE		NEDHÆNGT LOFT
	KØGEPLADER/ KØMFUR		



Revisionsdato: 26. marts 2020

5 METER:





Adresse: Bohrsgade 2, 19. 1., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 6.995.000

Sagsnr.: 008-083
Ejerudgift/md.: 5.104

Dato: 30.03.2021

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Ifølge:	Sælgers oplysninger
Kommune:	København
Matr.nr.:	1653 a Udenbys Vester Kvarter, København
BFE-nr.:	165962
Ejerl.nr.:	83
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
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 m ²
heraf boligareal:	114 m ²
heraf andre arealer:	0 m ²
BBR-boligareal:	133 m ²

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

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, 19. 1., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 6.995.000

Sagsnr.: 008-083
Ejerudgift/md.: 5.104

Dato: 30.03.2021

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.

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.: 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 Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Der foreligger energimærkning af 22.01.2018 med energiklassifikation: A2015.



Adresse: Bohrsgade 2, 19. 1., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 6.995.000

Sagsnr.: 008-083
Ejerudgift/md.: 5.104

Dato: 30.03.2021

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	13.821	Kontantpris/udbetaling	6.995.000
Ejendomsværdiskat	20.240	Tinglysningsafgift af skødet	43.750
Ejerforening	27.067	Ejerskiftegebyr ind/udflytning	3.000
Rottebekæmpelse	120	I alt	7.041.750
		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	61.248		

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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.715 md./ 344.578 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.341 md./ 304.094 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: 23.03.2021

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 Ejerforening 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/landingside>



Adresse: Bohrsgade 2, 19. 1., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 6.995.000

Sagsnr.: 008-083
Ejerudgift/md.: 5.104

Dato: 30.03.2021

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 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	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:

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.
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.
19.06.1951; Dok. om sidespor kloak samt belyningsanlæg mv.
23.06.1952; Dok. om spor og broanlæg. Tillige lyst pantstiftende.
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.
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 bygge 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.
17.12.2019; Bygningsfredning med omgivelser

Lokalplaner:

Lokalplan nr. 432 med tillæg 1-6
Nr. 1 lyst d. 17.12.2019 lbnr. 1011483402 Servitut med lovbestemt prioritet Filnavn: 0c436c86-6956-4014-98ff-2a6c8dd0cbe0
Nr. 2 lyst d. 27.09.1882 lbnr. 933538-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv vedr. m.nr 2157 Valby Filnavn: 1_E-I_209
Nr. 3 lyst d. 08.09.1939 lbnr. 3754-01 Tillægstekst Dok om sidespor mv Filnavn: 1_F-I_415
Nr. 4 lyst d. 10.11.1947 lbnr. 6276-01 Tillægstekst Luftfartshindringer i 25 m højde over terræn eller derover kræves tilladelse af Min. f. off. arbejder Forprioritet Filnavn: 1_H-I_545
Nr. 5 lyst d. 10.11.1947 lbnr. 6275-01 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet. Filnavn: 1_O-I_530
Nr. 6 lyst d. 23.06.1952 lbnr. 1948-01-S0001 Tillægstekst Dok om spor og broanlæg, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 1_F-I_415
Nr. 7 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 933561-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv, akt F13 I Filnavn: 1_F-I_13
Nr. 8 lyst d. 09.03.2012 lbnr. 1003408579 Filnavn: cb307b80-e909-450c-a6ae-8fce5a919bd8
Nr. 9 lyst d. 20.03.2014 lbnr. 1005227795 Filnavn: 7854c1a5-9961-4f85-b10a-c805e2cfeecd
Nr. 10 lyst d. 11.11.2014 lbnr. 1005807983 Filnavn: 4b6c25f4-927c-4069-99b6-f203012976c4



Adresse: Bohrsgade 2, 19. 1., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V
Kontantpris: 6.995.000

Sagsnr.: 008-083
Ejerudgift/md.: 5.104

Dato: 30.03.2021

Nr. 11 lyst d. 19.08.2015 lbnr. 1006638711 Tillige lyst 18.09.2017 -1009176906 Filnavn: 3d8769d0-6d03-4d66-9298-d51756c57c27
Nr. 12 lyst d. 02.03.2016 lbnr. 1007136893 Filnavn: 08a3161e-c715-4caf-b43b-fe2e01ca6b8e
Nr. 13 lyst d. 02.03.2016 lbnr. 1007137505 Filnavn: d3489247-145b-41c8-9368-410e15e6de3e
Nr. 14 lyst d. 14.03.2016 lbnr. 1007149466 Filnavn: fd6e3bab-59ea-4759-929d-2cedb5dffe57
Nr. 15 lyst d. 14.03.2016 lbnr. 1007150467 Filnavn: 8df72035-5bea-4b43-8318-dda5c3064fcc
Nr. 16 lyst d. 14.03.2016 lbnr. 1007150809 Filnavn: 47c80715-3a07-4aa0-98cc-5942ae1545cb
Nr. 17 lyst d. 14.03.2016 lbnr. 1007151674 Filnavn: dad21b9b-79a8-48ab-b0ed-98279882e792
Nr. 18 lyst d. 18.03.2016 lbnr. 1007163563 Filnavn: 3da97138-c9f2-4e97-bb38-30d259b7b4e1
Nr. 19 lyst d. 01.04.2016 lbnr. 1007192496 Filnavn: 9cff93e3-de44-4fd2-a724-198eabc9bfab
Nr. 20 lyst d. 01.04.2016 lbnr. 1007192749 Filnavn: ffaf3c4c-ef3a-467a-ac4f-ff3b51fd1766
Nr. 21 lyst d. 06.04.2016 lbnr. 1007198851 Filnavn: ca168653-9306-40a3-a11e-eb073e923a92
Nr. 22 lyst d. 06.04.2016 lbnr. 1007199374 Filnavn: f66ea277-6495-43df-8851-777038af60d9
Nr. 23 lyst d. 06.04.2016 lbnr. 1007199482 Filnavn: 7ec741f4-1104-4d17-b803-7c0f6f5e544e
Nr. 24 lyst d. 06.04.2016 lbnr. 1007199775 Filnavn: 0334442a-bc92-4769-ae7f-3221233ad39b
Nr. 25 lyst d. 06.04.2016 lbnr. 1007199840 Filnavn: 74475486-2936-42bf-9dff-5904158149dc

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening i byzone:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere foruren. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som foruren.

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:

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.

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

Nikolai Jakobsen

Salgschef & Ejendomsmægler

Mobil: 27509315
E-mail: nj@carlsbergbyen.dk
