



BOHRS TÅRN

**Bohrsgade 2, 29. 1., Bohrs  
Tårn, Carlsberg Byen**

1799 København V

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| PRIS               | 10.295.000         |
| EJERUDGIFTER (MD.) | 7.380              |
| BOLIGAREAL         | 133 m <sup>2</sup> |
| VÆRELSE            | 2                  |
| ANTAL PLAN         | 1                  |
| BYGGEÅR            | 2018               |
| ELEVATOR           | Ja                 |
| SAGSNUMMER         | 08-123             |
| EJENDOMSTYPER      | 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, 29. 1., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: kr. 10.295.000

Sagsnr.: 08-123  
Ejerudgift/md.: kr. 7.380

Dato: 24.02.2025



## Beskrivelse:

Velkommen til toppen af København! Denne imponerende penthouse på 29. etage forener det bedste af to verdener: en central placering midt i byens puls og en rolig, elegant tilbagetrukkethed, der indfinder sig, så snart du lukker døren bag dig. Her kan du hver dag nyde en storslået nordøstvendt udsigt over Vesterbro og hele København fra din egen private, overdækkede "terrasse" midt i stuen, som smelter sammen med den rummelige stue gennem store skydedøre i glas.

Boligens hjerte er det åbne køkken i nordisk design, der med sine lyse, stilrene elementer byder på både funktionalitet og æstetik. Det store opholdsrum, hvor spiseplads og stue forenes, indbyder til hyggelige stunder med familie og venner. Soveværelset, der ligeledes har panoramaudsigt, sikrer et smukt lysindfald og en uforstyrret atmosfære til afslapning.

Denne unikke bolig er perfekt til dig, der drømmer om en rummelig og eksklusiv lejlighed med en fantastisk udsigt, uden at give afkald på byens kultur- og caféliv. Med supermarkeder, restauranter og takeawaymuligheder lige rundt om hjørnet er du altid tæt på alt det nødvendige – og lidt mere.

## 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: Bente Qvist

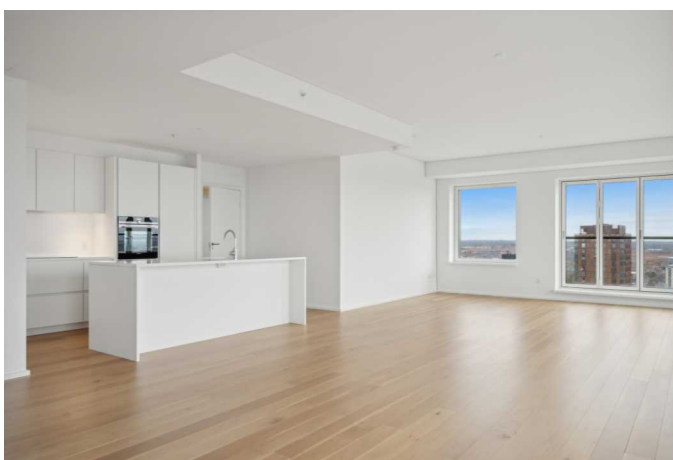
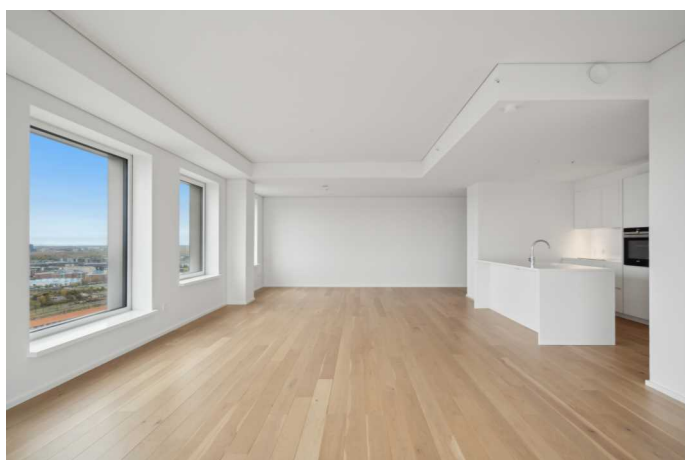




Adresse: Bohrsgade 2, 29. 1., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: kr. 10.295.000

Sagsnr.: 08-123  
Ejerudgift/md.: kr. 7.380

Dato: 24.02.2025

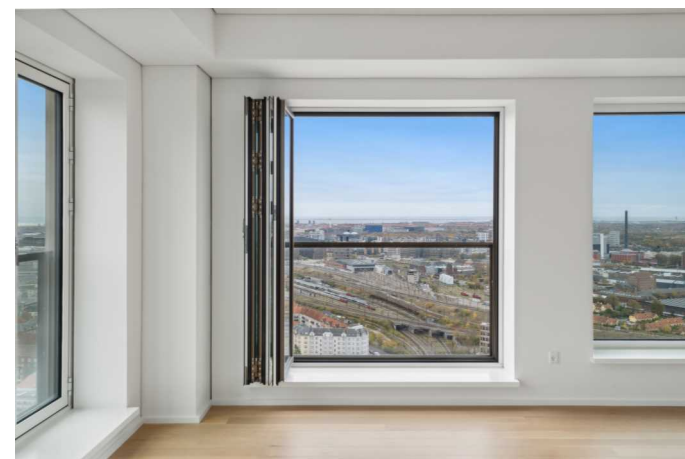




Adresse: Bohrsgade 2, 29. 1., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: kr. 10.295.000

Sagsnr.: 08-123  
Ejerudgift/md.: kr. 7.380

Dato: 24.02.2025



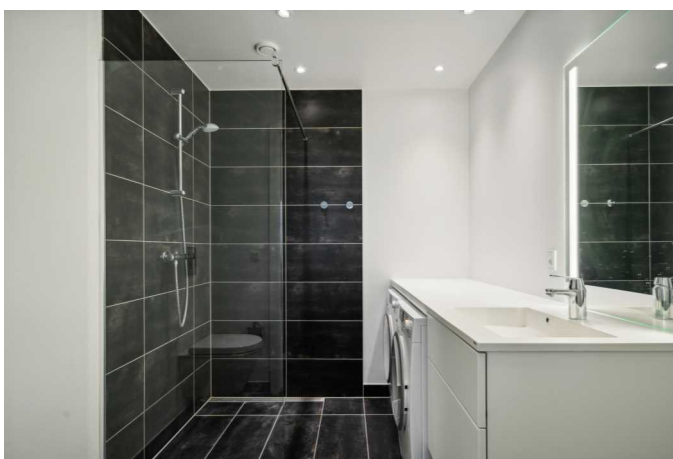
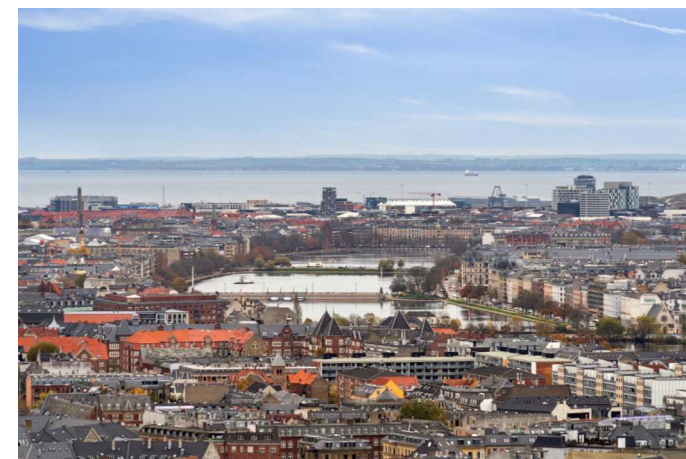




Adresse: Bohrsgade 2, 29. 1., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: kr. 10.295.000

Sagsnr.: 08-123  
Ejerudgift/md.: kr. 7.380

Dato: 24.02.2025

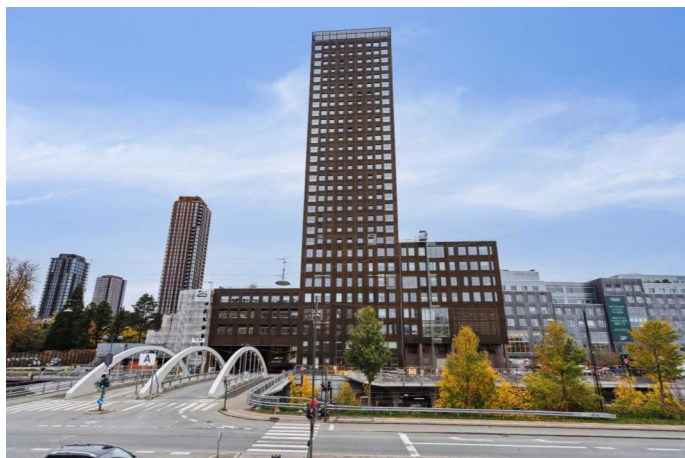




Adresse: Bohrsgade 2, 29. 1., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: kr. 10.295.000

Sagsnr.: 08-123  
Ejerudgift/md.: kr. 7.380

Dato: 24.02.2025







Adresse: Bohrsgade 2, 29. 1., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: kr. 10.295.000

Sagsnr.: 08-123  
Ejerudgift/md.: kr. 7.380

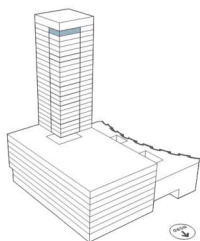
Dato: 24.02.2025

## BOHRS TÅRN

BOHRS GADE 2, 29. SAL, DØR I

EJL. NR. 123

TINGLYST AREAL 114 M<sup>2</sup>  
BRUTTOAREAL 133 M<sup>2</sup>  
VÆRELSE 2



### SIGNATURFORKLARING

|  |                       |  |               |
|--|-----------------------|--|---------------|
|  | OVN (INDBYGNING)      |  | VASK          |
|  | KØLE- /FRYSESKAB      |  | SKAB          |
|  | OVERSKABE             |  | VASKESØJLE    |
|  | OPVASKEMASKINE        |  | NEDHÆNGT LOFT |
|  | KØGEPLADER/<br>KOMFUR |  |               |



Revisionsdato: 18. oktober 2021

5 METER:





Adresse: Bohrsgade 2, 29. 1., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: kr. 10.295.000

Sagsnr.: 08-123  
Ejerudgift/md.: kr. 7.380

Dato: 24.02.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                                              |
|---------------------|----------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Ejerlejlighed                                |
| Må benyttes til:    | Beboelse                                     |
| Kommune:            | København                                    |
| Matr.nr.:           | 1653 a Udenbys Vester Kvarter, København     |
| BFE-nr.:            |                                              |
| Ejerl.nr.:          | 123                                          |
| Zonestatus:         | Byzone                                       |
| Vand:               | Offentlig                                    |
| Vej:                | Fælles/privat                                |
| Kloak:              | Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme                                   |
| Opført/ombygget år: | 2018                                         |

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2022          |
| Ejendomsværdi:               | 8.058.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 4.336.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 6.446.400 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 3.468.240 kr. |

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

##### **Arealer\***

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Tinglyst areal:            | 114 m <sup>2</sup> |
| Heraf tinglyst boligareal: | 114 m <sup>2</sup> |
| BBR-boligareal:            | 133 m <sup>2</sup> |

##### **Ejerforeningsforhold**

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Fællesudg. fordeles      | 114/79913  |
| Tinglyst fordelingstal:  | 114/79913  |
| Adm. fordelingstal:      |            |
| Sikkerhed til e/f:       | 35.000 kr. |
| Forhøjelse af sikkerhed: | Ingen      |

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

**Grundejerforening:** Vides ikke

#### 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, 29. 1., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: kr. 10.295.000

Sagsnr.: 08-123  
Ejerudgift/md.: kr. 7.380

Dato: 24.02.2025

#### 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:  
Ja, idet Carlsberg Byen Boligsalg P/S er koncernforbundet med det sælgende selskab.

#### Jordforurening i byzone:

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

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

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

#### 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 Folketinget har vedtaget en ejendomsskattereform, der endnu ikke er fuldt indfaset som følge af bl.a. forsinkelse med ejendomsvurderingerne. Det nye boligskaftesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi fremover fastsættes ud fra nye principper. Som følge af forsinkelsen med ejendomsvurderingerne betales der pr. 1. januar 2024 boligskat af en foreløbig vurdering. Den endelige ejendomsskattebyrde kendes derfor endnu ikke.

De værdier, der ligger til grund for de oplyste skattebetalinger i salgsopstillingens angivelse af ejerudgifter er derfor anslåede, og er fsva. grundskyld baseret på den foreløbige ejendomsskattebillet for ejerlejligheden, mens ejendomsværdiskatten er anslået på baggrund af den foreløbige ejendomsværdi fratrullet 20% (forsigtighedsprincippet). Afvigelser mellem salgsopstillingens oplysninger og Vurderingsstyrelsens endelige værdier er sælger uvedkommende. Senere krav fra Skat på efterbetaling af for lidt ejendomsskat for købers ejertid er sælger uvedkommende. Sælger afholder evt. efterbetalingskrav vedr. sælgers ejertid.

#### 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.



Adresse: Bohrsgade 2, 29. 1., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: kr. 10.295.000

Sagsnr.: 08-123  
Ejerudgift/md.: kr. 7.380

Dato: 24.02.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Ejerforening  
Rottebekæmpelse

kr.  
kr.  
kr.  
kr.

Pr. år  
32.877  
17.688  
37.891  
104

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling  
Tinglysningsafgift af skødet  
Ejerskiftegebyr ind/udflytning

kr.  
kr.  
kr.  
kr.

10.295.000  
63.650  
3.000  
10.361.650

I alt

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

88.559

**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, 29. 1., Bohrs Tårn, Carlsberg Byen, 1799 København V  
Kontantpris: kr. 10.295.000

Sagsnr.: 08-123  
Ejerudgift/md.: kr. 7.380

Dato: 24.02.2025

**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 | Realkredit-type | Restgæld | Obl.restgæld | Kontant-værdi | Optages i 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  
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.  
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



**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

---

---

**Bente Qvist**

Projektleder - Ejendomsmægler MDE

Mobil: 41210039  
E-mail: beqvi@home.dk

---