

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Bohrsgade 2, 17. 2., 1799 København V
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 2521-307
Ejerudgift/md.: kr. 8.985

Dato: 23.05.2025



Beskrivelse:

Bohrs Tårn er en af Københavns markante højhusbygninger beliggende i Carlsberg Byen. Tårnet er opkaldt efter den berømte danske fysiker Niels Bohr. Bygningen har en moderne og minimalistisk arkitektur med store glasfacader, der giver en fantastisk udsigt over København.

Drømmer du om at bo i en moderne, lys og stilfuld lejlighed med en udsigt, der tager pusten fra dig? Så er denne unikke bolig på 17. sal i Bohrs Tårn noget for dig! Her får du en eksklusiv 3-værelses lejlighed i et af Københavns mest ikoniske højhuse, midt i den charmerende og livlige Carlsberg Byen. Lejligheden er designet med kvalitet for øje og byder på store panoramavinduer, der giver et fantastisk lysindfald og en imponerende udsigt over byen, vandet og horisonten. Udover skønne panoramavinduer har du også mulighed for at åbne helt op til udsigten via foldedøre, som gør, at du en dejlig varm sommerdag kan sidde og nyde livet.

Boligens højdepunkter:

Lys og rummelig stue med åben forbindelse til køkkenet – perfekt til hyggelige aftener og gæster

Moderne køkken i stilrent design, udstyret med alt i hårde hvidevarer

To gode soveværelser, begge med skøn udsigt og indbyggede skabe

Elegant badeværelse med lækre materialer og vaskesøjle

Nem adgang til parkeringskælderen

Lyder dette som dit nye hjem?

Kontakt os i dag for en fremvisning – vi glæder os til at vise dig rundt!

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: Indehaver Maria Schlichting

Sweet-Homes

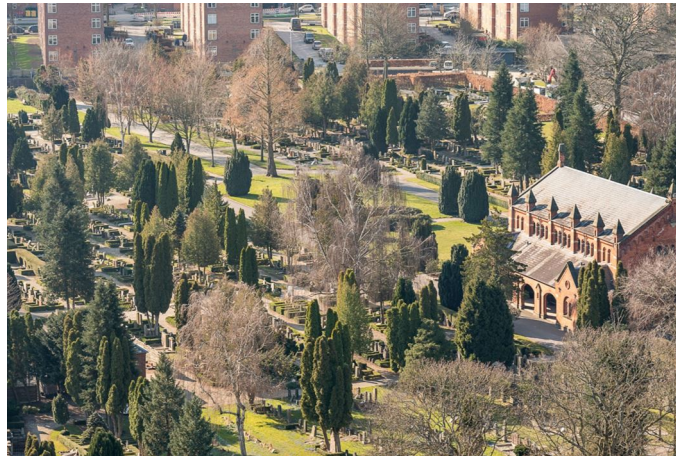
Mød os på Vejlands Alle 200, 2300 København S
T: 2464 0788 | M: kontakt@sweet-homes.dk | CVR: 37648094



Adresse: Bohrsgade 2, 17. 2., 1799 København V
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 2521-307
Ejerudgift/md.: kr. 8.985

Dato: 23.05.2025



Sweet-Homes

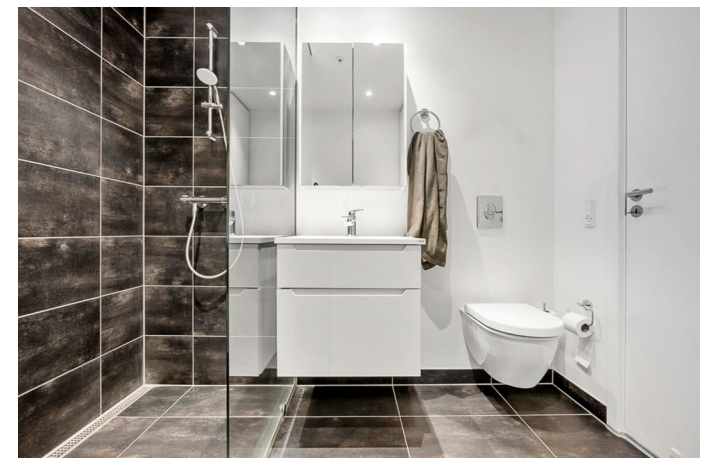
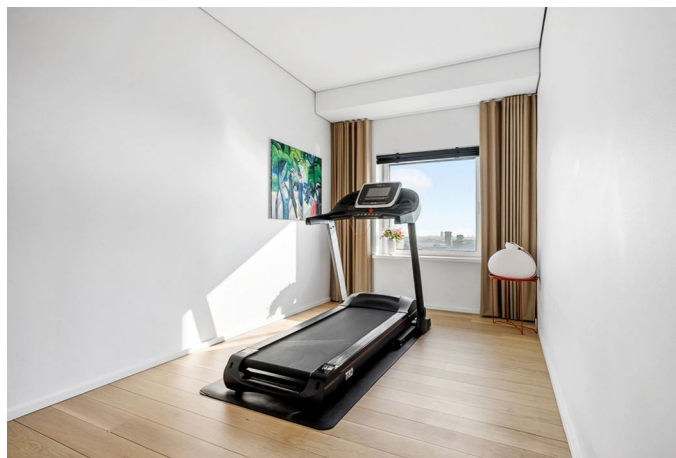
Mød os på Vejlands Alle 200, 2300 København S
T: 2464 0788 | M: kontakt@sweet-homes.dk | CVR: 37648094



Adresse: Bohrsgade 2, 17. 2., 1799 København V
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 2521-307
Ejerudgift/md.: kr. 8.985

Dato: 23.05.2025



Sweet-Homes

Mød os på Vejlands Alle 200, 2300 København S
T: 2464 0788 | M: kontakt@sweet-homes.dk | CVR: 37648094



Adresse: Bohrsgade 2, 17. 2., 1799 København V
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 2521-307
Ejerudgift/md.: kr. 8.985

Dato: 23.05.2025



Sweet-Homes

Mød os på Vejlands Alle 200, 2300 København S
T: 2464 0788 | M: kontakt@sweet-homes.dk | CVR: 37648094



Adresse: Bohrsgade 2, 17. 2., 1799 København V
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 2521-307
Ejerudgift/md.: kr. 8.985

Dato: 23.05.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

Sweet-Homes

Mød os på Vejlands Alle 200, 2300 København S
T: 2464 0788 | M: kontakt@sweet-homes.dk | CVR: 37648094



Adresse: Bohrsgade 2, 17. 2., 1799 København V
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 2521-307
Ejerudgift/md.: kr. 8.985

Dato: 23.05.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1653 a Udenbys Vester Kvarter, København
BFE-nr.:	165954
Ejerl.nr.:	76
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	10.172.000 kr.
Grundværdi:	5.051.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	8.137.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	4.040.800 kr.

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Tinglyst areal:	137 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	137 m ²
BBR-boligareal:	156 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	Tinglyst
Tinglyst fordelingstal:	137/79913
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	35.000 kr.
I form af:	Vedtægt lyst pantstiftende
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Grundejerforening: Ja

Navn: GF Carlsbergbyen
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Oplysning afventes.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Sweet-Homes

Mød os på Vejlands Alle 200, 2300 København S
T: 2464 0788 | M: kontakt@sweet-homes.dk | CVR: 37648094



Adresse: Bohrsgade 2, 17. 2., 1799 København V
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 2521-307
Ejerudgift/md.: kr. 8.985

Dato: 23.05.2025

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.950 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Oplysning om tidligere beboers varmekonsum foreligger endnu ikke, hvorfor varmeudgiften er anslået.

Vand og varme opkræves månedsvist aconto med hhv. kr. 548 og kr. 412,50.

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 salgsoptillingens 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: Energimærke A2015.

Sweet-Homes

Mød os på Vejlands Alle 200, 2300 København S
T: 2464 0788 | M: kontakt@sweet-homes.dk | CVR: 37648094



Adresse: Bohrsgade 2, 17. 2., 1799 København V
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 2521-307
Ejerudgift/md.: kr. 8.985

Dato: 23.05.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 41.502	Kontantpris/udbetaling	kr.	9.995.000
Grundskyld	kr. 20.608	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	61.850
Ejerforening	kr. 20.422	Ejerskiftegebyr	kr.	1.875
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 170	Indflytningsgebyr	kr.	3.000
Ejerforening, forsikring bolig	kr. 1.438	I alt	kr.	10.061.725
Ejerforening, særudgift 8	kr. 23.675			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5

Ejerudgift i alt 1 år

107.815

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/nettoydelelse 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: 500.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 54.814 md./ 657.770 år Netto **ekskl.** ejerudgift 44.702 md./ 536.424 år v/24,30%
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 på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 23.05.2025
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:** Der henvises til side 5

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>
Ejendomsmægleren kan tillige henvise til: <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Sweet-Homes

Mød os på Vejlands Alle 200, 2300 København S
T: 2464 0788 | M: kontakt@sweet-homes.dk | CVR: 37648094



Adresse: Bohrsgade 2, 17. 2., 1799 København V
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 2521-307
Ejerudgift/md.: kr. 8.985

Dato: 23.05.2025

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-dragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Kontantbehov ved køb:

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Lokalplan: Nr. 432 Carlsberg II, inkl. tillæg 2, 3, 4, 5, 6 og 7

Spildevandsplan: Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning). Ejendommen er spildevandskloakeret.

Varmeplan: Fjernvarme

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 17.12.2019 lbnr. 1011483402 Servitut med lovbestemt prioritet Filnavn: 0c436c86-6956-4014-98ff-2a6c8dd0cbe0

Nr. 2 lyst d. 08.09.1939 lbnr. 3754-01 Tillægstekst Dok om sidespor mv Filnavn: 1_F-I_415

Nr. 3 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. 4 lyst d. 10.11.1947 lbnr. 6275-01 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet. Filnavn: 1_O-I_530

Nr. 5 lyst d. 23.06.1952 lbnr. 1948-01-S0001 Tillægstekst Dok om spor og broanlæg, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 1_F-I_415

Nr. 6 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 933561-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv, akt F13 I Filnavn: 1_F-I_13

Nr. 7 lyst d. 09.03.2012 lbnr. 1003408579 Filnavn: cb307b80-e909-450c-a6ae-8fce5a919bd8

Nr. 8 lyst d. 20.03.2014 lbnr. 1005227795 Filnavn: 7854c1a5-9961-4f85-b10a-c805e2cfeecd

Nr. 9 lyst d. 11.11.2014 lbnr. 1005807983 Bilagsreference 7f1ab343-bc12-4bae-842f-78d6d3a4bad3 Filnavn: 4b6c25f4-927c-4069-99b6-f203012976c4

Nr. 10 lyst d. 19.08.2015 lbnr. 1006638711 Tillige lyst 18.09.2017 -1009176906 Bilagsreference b3d7be6a-14c1-4333-baf6-ecc8f5c5eab8 - tillæg til servituten findes i bilag Bilagsreference d8e04088-ef0f-49d7-836e-857c01806ea3 - servituten findes i bilag Filnavn: 3d8769d0-6d03-4d66-9298-d51756c57c27

Nr. 11 lyst d. 02.03.2016 lbnr. 1007136893 Filnavn: 08a3161e-c715-4caf-b43b-fe2e01ca6b8e

Nr. 12 lyst d. 02.03.2016 lbnr. 1007137505 Filnavn: d3489247-145b-41c8-9368-410e15e6de3e

Nr. 13 lyst d. 14.03.2016 lbnr. 1007149466 Filnavn: fd6e3bab-59ea-4759-929d-2cedb5dffe57

Nr. 14 lyst d. 14.03.2016 lbnr. 1007150467 Filnavn: 8df72035-5bea-4b43-8318-dda5c3064fcc

Nr. 15 lyst d. 14.03.2016 lbnr. 1007150809 Filnavn: 47c80715-3a07-4aa0-98cc-5942ae1545cb

Nr. 16 lyst d. 14.03.2016 lbnr. 1007151674 Filnavn: dad21b9b-79a8-48ab-b0ed-98279882e792

Nr. 17 lyst d. 18.03.2016 lbnr. 1007163563 Filnavn: 3da97138-c9f2-4e97-bb38-30d259b7b4e1

Nr. 18 lyst d. 01.04.2016 lbnr. 1007192496 Filnavn: 9cff93e3-de44-4fd2-a724-198eabc9bfab

Nr. 19 lyst d. 01.04.2016 lbnr. 1007192749 Filnavn: ffaf3c4c-ef3a-467a-ac4f-ff3b51fd1766

Nr. 20 lyst d. 06.04.2016 lbnr. 1007198851 Filnavn: ca168653-9306-40a3-a11e-eb073e923a92

Nr. 21 lyst d. 06.04.2016 lbnr. 1007199374 Filnavn: f66ea277-6495-43df-8851-777038af60d9

Nr. 22 lyst d. 06.04.2016 lbnr. 1007199482 Filnavn: 7ec741f4-1104-4d17-b803-7c0f6f5e544e

Nr. 23 lyst d. 06.04.2016 lbnr. 1007199775 Filnavn: 0334442a-bc92-4769-ae7f-3221233ad39b

Nr. 24 lyst d. 06.04.2016 lbnr. 1007199840 Filnavn: 74475486-2936-42bf-9ddf-5904158149dc

Nr. 26 lyst d. 03.03.2021 lbnr. 1012738908 Filnavn: 49d0c446-0ad2-45bb-b881-35aa161a6d45

Sweet-Homes

Mød os på Vejlands Alle 200, 2300 København S
T: 2464 0788 | M: kontakt@sweet-homes.dk | CVR: 37648094



Adresse: Bohrsgade 2, 17. 2., 1799 København V
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 2521-307
Ejerudgift/md.: kr. 8.985

Dato: 23.05.2025

Andre forhold af væsentlig betydning:

Husdyr:

Det er tilladt at have én hund eller én kat i lejligheden, under forudsætning af at de ikke er til gene for øvrige beboere. Mindre dyr (akvariefisk, stuefugle, kanin, hamster, etc.) er tilladt i begrænset omfang, så længe de ikke er til gene for øvrige beboere.

Udlejning:

Tilladt.

Områdeklassificeret som lettere forurenede:

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansiering kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til ejerforeningen.

Henvisning til prisportalen Tjek Boliglån via hyperlink Erhvervsstyrelsen har anvist på www.boligejer.dk. Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>