

## Salgsopstilling

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

Adresse: Martensens Alle 4A, 2. tv., 1828 Frederiksberg C  
Kontantpris: 9.500.000

Sagsnr.: 60AR-000442

Ejerudgift/md.: 3.307,00

Dato: 02.11.2022



### Beskrivelse:

**EKSKLUSIV HERSKABSLEJLIGHED PÅ FREDERIKSBERG**  
Nyrenoveret fireværelses lejlighed med solrig altan

Velkommen indenfor til denne lyse og vidunderlige lejlighed i hjertet af Frederiksberg C. På Martensens Allé, en rolig ensrettet gade, midt imellem Gammel Kongevej og Frederiksberg Allé, venter en klassisk ejendom fra 1896. Den byder dig velkommen med en imponerende opgang med flotte vægpaneler, gyldenbrunt tapet, og vinduer med iøjnefaldende glasmosaik.

Lejlighedens 112 kvm starter i en indbydende entré der fører dig videre ind til de smukt istandsatte værelser. Her vil du opleve det særlige møde mellem klassisk herskabelighed og nordisk æstetik. Værelserne er blevet renoveret med en kærlig hånd, og med en stærk sans for ejendommens historie. Her er anvendt materialer i høj kvalitet der fremhæver og forstærker de originale detaljer. Den fabelagtige stukkatur og de dekorative fyldningsdøre, har fået selskab af flot sildebensparket i egetræ, eksklusive fliser og vask fra Aquadomo, armaturer og Quooker i messing, hvidevarer fra Miele, samt et lækkert snedkerkøkken fra Handcrafted Interior med marmor bordplade.

Planløsningen er blevet opdateret til at møde den moderne familiens behov, med både et åbent køkken med køkkenø, samt et større badeværelse med gulvvarme og vaskesøjle. Under renoveringen blev desuden både el og vvs udskiftet. Fra køkkenet kan du gå direkte ud til den nye og ugenerede østvendte altan med udsigt over ejendommens stille og grønne gård. Udover de nye værelser venter tre klassiske og højloftede stuer en-suite, hvoraf den ene har en lys karnap. Den harmoniske stemning følger dig helt ind til det behagelige soveværelse der vender ud til gården.

Dette er et hjem der emmer af kvalitet og som opfylder alle drømme om en ægte herskabslejlighed. På Martensens Allé bor du fredeligt, men alligevel midt i den særlige atmosfære der kendetegner Frederiksberg. Herfra har du kort gåafstand til butikkerne og restauranterne på Gammel Kongevej, caféerne og Metroen på Frederiksberg Allé, samt både Frederiksberg Have, Landbohøjskolens Have og Søerne.

### 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: Anna Reventlow

# Anna Reventlow

EJENDOMSFORMIDLING

+45 31 55 40 01 / ar@annareventlow.dk / www.annareventlow.dk

Adresse: Martensens Alle 4A, 2. tv., 1828 Frederiksberg C  
Kontantpris: 9.500.000

Sagsnr.: 60AR-000442  
Ejerudgift/md.: 3.307,00

Dato: 02.11.2022



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Martensens Alle 4A, 2. tv., 1828 Frederiksberg C  
Kontantpris: 9.500.000

Sagsnr.: 60AR-000442  
Ejerudgift/md.: 3.307,00

Dato: 02.11.2022

## Ejendomsdata:

### **Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Frederiksberg Kommune
Matr.nr.:	53ah Frederiksberg m.fl.
BFE-nr.	190108
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1896 / 1896

### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.:	2021
Offentlig ejendomsværdi:	2.750.000
Heraf grundværdi:	244.100
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.732.500
Grundskatteloftsværdi:	228.800

### **Arealer**

Tinglyst areal:	101 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	101 m <sup>2</sup>
Heraf areal i tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Heraf altan:	0 m <sup>2</sup>
Heraf kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Heraf loftsareal:	0 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	112 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	0

### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. Fordeles efter: Tinglyst fordelingstal

Tinglyst fordelingstal:	101/2471
Adm. fordelingstal:	101/2471
Sikkerhed til ejerforening:	35.000
I form af:	Vedtægter lyst pantstiftende
Forhøjelse af sikkerhed:	0
I form af:	Ingen

## Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:  
Se boligens blad i tingbogen

Offentlige planer m.v.:

Lokalplan: Et område begrænset af Gammel Kongevej, Frederiksberg Allé, Mynstervej og Nyvej  
Lokalplan: Bevaring af karakter og bygningsdetaljer  
Kommuneplan: Allégade/Frederiksberg Allé  
Kommuneplan: Gl. Kongevej/Frederiksberg Allé

Alle matrikelnumre  
53ah Frederiksberg  
53ai Frederiksberg

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

## Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum  
Fælles vaskeri, tørrerum, gård, cykelparkering, barnevognsparkering

## Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
HPFI/HFI anlæg: HPFI, Sænkede lofter i badeværelse og køkken, Antenne: Individuel, Køle-/fryseskab: AEG,  
Emhætte: Falmecc, Opvaskemaskine: Miele, Vaskemaskine: Miele, Tørretumbler: Miele, Induktionsplade: Miele,  
Ovn: Miele, Vinkøleskab: AEG, Quooker

Abonnementer:  
Sælger opsiges sine, køber tegner sine



Adresse: Martensens Alle 4A, 2. tv., 1828 Frederiksberg C  
Kontantpris: 9.500.000

Sagsnr.: 60AR-000442  
Ejerudgift/md.: 3.307,00

Dato: 02.11.2022

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	15.939,00	Kontantpris:	9.500.000
Ejendomsskat	5.662,80	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	58.750
Rottebekæmpelse	93,78	Notering af ejerskifte, anslået	2.000
Fællesudgift ejerforening	17.980,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	39.675,58	I alt	kr. 9.560.750

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.

**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: Martensens Alle 4A, 2. tv., 1828 Frederiksberg C  
Kontantpris: 9.500.000

Sagsnr.: 60AR-000442  
Ejerudgift/md.: 3.307,00

Dato: 02.11.2022

## 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:

## Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
Totalkredit	Fastforrentet obligationslån 1%	2.627.697	2.627.697	1.851.160	DKK	1	86.147	27,00					