

Salgsopstilling

Formulærens 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: Jakob Dannefærds Vej 9, 4. tv., 1973 Frederiksberg C
Kontantpris: 6.500.000

Sagsnr.: 60AR-000426

Ejerudgift/md.: 2.896,00

Dato: 06.07.2022



Beskrivelse:

LYS & EKSklusiv HERSKABSLEjlighed PÅ FREDERIKSBERG
Nyrenoveret fireværelses lejlighed med solrig altan

Velkommen indenfor til denne lyse og vidunderlige lejlighed i hjertet af Frederiksberg C. På rolige Jakob Dannefærds Vej venter en herskabelig ejendom fra 1890, med åbne arme.

Lejlighedens 87 kvm starter i en indbydende entré, der fører dig videre ind til de smukt istandsatte værelser. Her mødes klassisk herskabelighed med en ren minimalistisk æstetik. En æstetik med klar reference til det særlige nordiske lys der strømmer gennemlejligheden.

Værelserne er blevet renoveret med en kærlig hånd, og en stærk sans for ejendommens historie. Her er anvendt eksklusive materialer der fremhæver de originale detaljer. Du kan nyde fabelagtig stukkatur, fyldningsdøre med dørgreb i messing, lækkert marmor, lyse plankegulve, og sidst, men ikke mindst, en antik svensk kakkelovn.

En harmonisk stemning følger dig gennem lejligheden. Hjemmets to stuer en-suite er både behagelige og elegante, og fra det hyggelige køkken kan du gå direkte ud til den solrige altan. Det store og smukke soveværelse vender også ud til altanen. Beliggenheden på fjerde sal betyder at du kan sidde ugenert på altanen med en fantastisk udsigt. Det elegante badeværelse har fliser med marmor mønster og indrettet så der er plads til vaskemaskinen.

Dette er et hjem der emmer af kvalitet og som opfylder alle drømme om en ægte herskabslejlighed. På Jakob Dannefærds Vej bor du centralt på Frederiksberg, midt i den specielle atmosfære der kendetegner bydelen. Her er du i gåafstand til både Metro og koncerter på Forum, Søerne og H.C Ørstedsvvej.

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

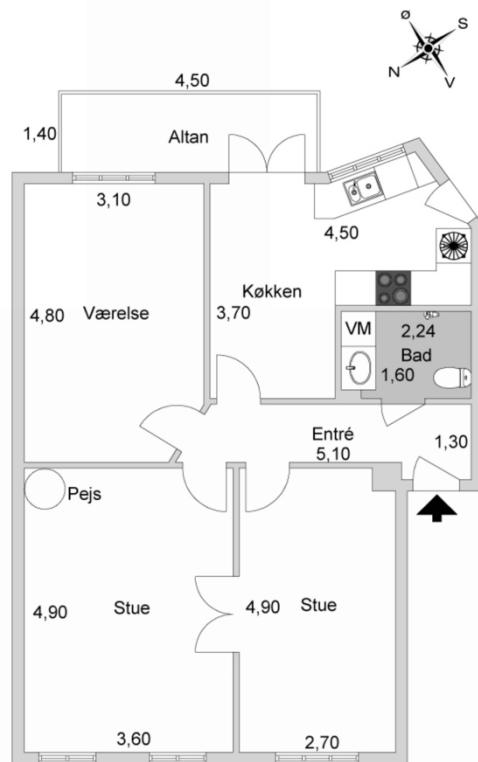
EJENDOMSFORMIDLING

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

Adresse: Jakob Dannefærds Vej 9, 4. tv., 1973 Frederiksberg C
Kontantpris: 6.500.000

Sagsnr.: 60AR-000426
Ejerudgift/md.: 2.896,00

Dato: 06.07.2022



Adresse: Jakob Dannefærds Vej 9, 4. tv., 1973 Frederiksberg C
Kontantpris: 6.500.000

Sagsnr.: 60AR-000426
Ejerudgift/md.: 2.896,00

Dato: 06.07.2022

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Frederiksberg Kommune
Matr.nr.:	18g Frederiksberg
BFE-nr.	186065
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1890

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.:	2021
Offentlig ejendomsværdi:	2.050.000
Heraf grundværdi:	242.200
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.207.500
Grundskatteloftsværdi:	0

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn: Whirlpool, Opvaskemaskine: Siemens, Vaskemaskine: Bosch, Keramisk kogeplade: Whirlpool, Emhætte: Whirlpool, Køle-/fryseskab: Whirlpool, Quooker cube, Antenne: Individuel, HPFI/HFI anlæg: HPFI, HPFI/HFI anlæg: HFI, Lejeforhold: Ejer bor i ejendommen

Abonnementer:
Sælger opsiges sine, køber tegner sine

Arealer

Tinglyst areal:	0 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	77 m ²
Heraf areal i tagetage:	0 m ²
Heraf altan:	0 m ²
Heraf erhvervsareal:	0 m ²
Heraf kælderareal:	0 m ²
Heraf loftsareal:	0 m ²
BBR-boligareal:	87 m ²
Øvrige arealer:	

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. Fordeles efter:	Tinglyst fordelingstal
Tinglyst fordelingstal:	1/30
Adm. fordelingstal:	1/30
Sikkerhed til ejerforening:	25.000
I form af:	Ejerpantebrev
Forhøjelse af sikkerhed:	
I form af:	

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

- 17.06.1868--924979-02 Dok om grænseskel, (Ø2 292-662)
 - 14.06.1889--924980-02 Dok om kloak, hegn og overkørsel, (C5 768-726)
 - 24.01.1890--924981-02 Dok om fælles brandmur/gavl mv, (E5 390-121)
 - 16.05.1960--1581-02 2_FRB_G18 Dok om garagebygning og ubebygget areal mv, Se akt
 - 07.10.1992--15500-02 2_FRB_G18 Vedtægter for ejerforening, Jakob Dannefærdsvej 9-13
- Offentlige planer m.v.:

Der henvises til side 5 for øvrige servitutter.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Loftrum
Tørrerum, cykelkælder, fælles grøn gård

Adresse: Jakob Dannefærds Vej 9, 4. tv., 1973 Frederiksberg C
Kontantpris: 6.500.000

Sagsnr.: 60AR-000426
Ejerudgift/md.: 2.896,00

Dato: 06.07.2022

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Codan
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja insekt: Ja rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemforbrug:

Udgift kr.: 5.873 Forbrug: kendes ikke
Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde:
Oplysningerne stammer fra: administrator Varme opkræves aconto sammen med fællesudgifterne med 450,00 pr. måned

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: Der foreligger energimærkning med energiklassifikation: C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Husdyr: Oplysning tilgår

Udlejning: Oplysning tilgår

Bevaringsværdig: Klasse 4

Arbejdsdage: Ja, gebyr ved udeblivelse kr. 800.

Antenne: Der betales kr. 204,65 pr. måned til YouSee grundpakke. Beløbet er ikke medtaget i salgsoptillingens ejerudgifter. Kan opsiges via administrator til et gebyr på kr. 200,00

Fælleslån: Der er optaget fælleslån i ejerforeningen til tag restgæld pr. 31.12.2019 kr. 591.090,78 Lejlighedens andel af fælleslånet er indfriet.

Om boligskat: Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende år, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Adresse: Jakob Dannefærds Vej 9, 4. tv., 1973 Frederiksberg C
Kontantpris: 6.500.000

Sagsnr.: 60AR-000426
Ejerudgift/md.: 2.896,00

Dato: 06.07.2022

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	11.109,00	Kontantpris:	6.500.000
Ejendomsskat	5.477,18	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	40.750
Fællesudgift ejerforening	18.088,56	Notering af ejerskifte ejerforening, anslået	2.500
Rottebekæmpelse	69,91	Ekspedition af debitor/kreditorkifte - administrator udarbejder	2.375
Ejerudgift i alt 1. år:	34.744,65	Ejerforening - gebyr for samtykkeerklæring pr. person	125
		Fast tinglysningsafgift kreditor/debitorkifte	1.730
		I alt	kr. 6.547.480

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

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: Jakob Dannefærds Vej 9, 4. tv., 1973 Frederiksberg C
Kontantpris: 6.500.000

Sagsnr.: 60AR-000426
Ejerudgift/md.: 2.896,00

Dato: 06.07.2022

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
--------------	-----------------	----------	---------------	---------------	------------------	--------------------	---------------	--------------	-----	---------------------	-----------------------------	------------------	--------------------

Øvrige servitutter:

Kommuneplan: Rosenørns Allé (Radiohuset, Forum)/Julius Thomsens Plads

Kommuneplan: Worsaaesvej