

## 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: Rosenørns Alle 34, 3. th., 1970 Frederiksberg C  
Kontantpris: 6.750.000

Sagsnr.: 60AR-000392

Ejerudgift/md.: 3.416,00

Dato: 10.05.2022



### Beskrivelse:

#### TRENDY HERSKABSLEJLIGHED PÅ FREDERIKSBERG

Moderniseret treværelses hjem med altan

I en ejendom fra 1907 på Rosenørns Allé, mødes du af en charmerende kontrast mellem klassisk elegance og urban atmosfære. På tredje sal venter et herskabeligt hjem med et moderne twist. Lejligheden imponerer med en smagfuld kombination af nydelige originale detaljer og nøje udvalgte farver og materialer.

De 105 kvm er fordelt på en perfekt planløsning der passer en familie med fart på. Fra entréens fordelingsgang når du et designet og åbent køkken med spiseplads, to smukke stuer en suite, et lækkert badeværelse, samt et stort og roligt soveværelse med altan der vender ud til en stille baggård.

Det her er lejligheden til dig der søger en klassisk perle med en moderigtig og høj standard. Du kan desuden glæde dig over at bo centralt på Frederiksberg, midt i den særlige atmosfære der kendetegner bydelen. Her er du i gåafstand fra Forum, Landbohøjskolens skønne have, Søerne og Gammel Kongevej.

### 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

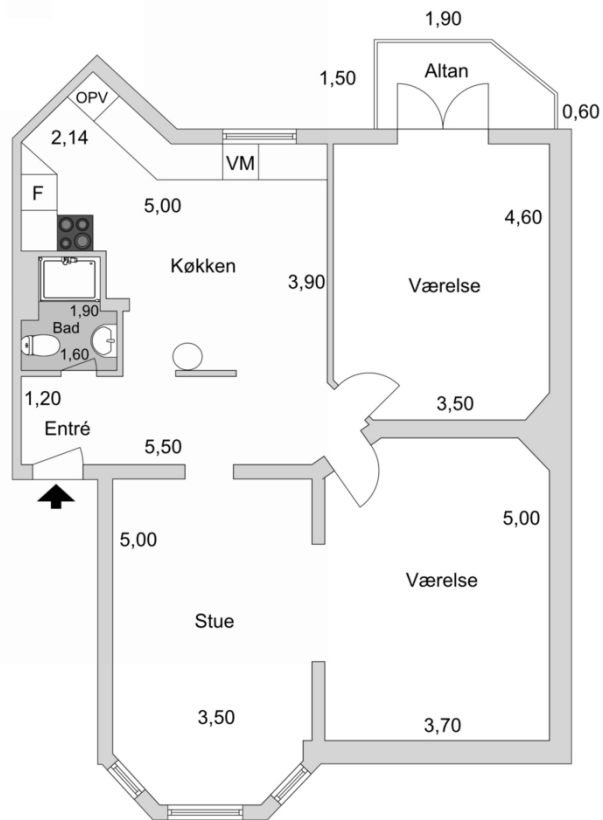
EJENDOMSFORMIDLING

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

Adresse: Rosenørns Alle 34, 3. th., 1970 Frederiksberg C  
Kontantpris: 6.750.000

Sagsnr.: 60AR-000392  
Ejerudgift/md.: 3.416,00

Dato: 10.05.2022



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Rosenørns Alle 34, 3. th., 1970 Frederiksberg C  
Kontantpris: 6.750.000

Sagsnr.: 60AR-000392  
Ejerudgift/md.: 3.416,00

Dato: 10.05.2022

## Ejendomsdata:

### **Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Frederiksberg Kommune
Matr.nr.:	18gv Frederiksberg
BFE-nr.	186120
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renselanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1907

### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.:	2021
Offentlig ejendomsværdi:	2.450.000
Heraf grundværdi:	167.300
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.627.500
Grundskatteloftsværdi:	158.600

### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Antenne: Individuelt, HPFI/HFI anlæg: HPFI, HPFI/HFI anlæg: HFI, Lejeforhold: Ejer bor i ejendommen,  
Komfur: Smeg, Køle-/fryseskab: Siemens, Emhætte: Eico, Opvaskemaskine: Siemens, Vaskemaskine:  
Siemens, Ovn: Siemens

Abonnementer:  
Sælger opsiges sine, køber tegner sine

### **Arealer**

Tinglyst areal:	0 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	96 m <sup>2</sup>
Heraf areal i tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Heraf altan:	m <sup>2</sup>
Heraf erhvervsareal:	0 m <sup>2</sup>
Heraf kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Heraf loftsareal:	m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	105 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	

### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. Fordeles efter:	Tinglyst
Tinglyst fordelingstal:	1/12
Adm. fordelingstal:	1/12
Sikkerhed til ejerforening:	30.000
I form af:	Tinglyst Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed:	0
I form af:	Ingen

## Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

### Tinglyste servitutter:

- 12.07.1865--927243-02 Dok om vandløb, (2U700-446)
- 28.03.1866--927244-02 Dok om brønde, rister og gangsti, (2X431-357)
- 13.11.1867--927245-02 Dok om veje, kan ikke hæves uden samtykke fra Frbg komm, (2Ø58-1000)
- 03.06.1868--927246-02 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, (2Ø513-627)
- 02.03.1870--927247-02 Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, (3C33-242)
- 21.08.1872--927248-02 Dok om sparvejsanlæg, (3F255)

Der henvises til side 5 for øvrige servitutter.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

## Brugsret og fællesfaciliteter

Loftsrum  
Fælles gård og kælderrum

Adresse: Rosenørns Alle 34, 3. th., 1970 Frederiksberg C  
Kontantpris: 6.750.000

Sagsnr.: 60AR-000392  
Ejerudgift/md.: 3.416,00

Dato: 10.05.2022

## Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja insekt: Ja rørskade: Ja  
Forbehold: Forsikringen på ejendommen er tegnet via ejerforeningen og betales via fællesudgifterne. For detaljer henvises til police vedhæftet ejendommens dokumenter, hvilke kan hentes hos ejendomsmægler.

## Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.900 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 fællesbidraget med 1.975 kr / kvartal.

## 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:** Ja, med bestyrelsens godkendelse, jf. vedtægter § 22

**Udlejning:** Ja, med bestyrelsens godkendelse, jf. vedtægter § 22

**Arbejdsdage:** Ja, besluttet på generalforsamling i ejerforeningen.

**Parkeringsplads:** Der udlejes p-pladser i den fælles gård. Pt. Er der venteliste.

**Bevaringsværdig klasse 3:** Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er registreret som bevaringsværdig. Ejendommen er registreret som bevaringsværdig i kategori 4 ud fra en værdiskala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste og 9 den laveste. Bevaringsværdien er en sammenfattende vurdering af bygningen, hvor den arkitektoniske og kulturhistoriske værdi indgår. Bygninger med bevaringsværdi 1-4 er optaget i kommuneplanen som bevaringsværdig. For nærmere information henviser vi til [www.kulturarv.dk](http://www.kulturarv.dk). Køber opfordres til at søge egen rådgivning om konsekvenserne af, at bygningen er bevaringsværdig.

**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](http://www.vurderingsportalen.dk).

Adresse: Rosenørns Alle 34, 3. th., 1970 Frederiksberg C  
Kontantpris: 6.750.000

Sagsnr.: 60AR-000392  
Ejerudgift/md.: 3.416,00

Dato: 10.05.2022

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	14.973,00	Kontantpris:	6.750.000
Ejendomsskat	3.925,35	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	42.250
Rottebekæmpelse	83,55	Notering af ejerskifte, anslået	1.500
Fællesbidrag ejerforening	22.000,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	40.981,90	I alt	kr. 6.793.750

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: Rosenørns Alle 34, 3. th., 1970 Frederiksberg C  
Kontantpris: 6.750.000

Sagsnr.: 60AR-000392  
Ejerudgift/md.: 3.416,00

Dato: 10.05.2022

## 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 fradragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
Jyske kredit/Obligat ionslån	Obligationsl ån	0	4.084.207	4.084.207	DKK	0.0000	0	□	0.0000	0.00			0.00

## Øvrige servitutter:

7. 15.10.1873--927249-02 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, grøft mv, (3H122-1188)
8. 20.05.1892--927250-02 Dok om grænserne mod jernbanen, (5I754-575)
9. 07.12.1900--927251-02 Ekspropriationsfortegnelse, arealers anv til gade (52 963-2499)
10. 21.07.1905--927252-02 Dok om vej mv, magelæg og vedligeholdelse mv, (6N 147-1601), Se akt
11. 03.11.1905--927253-02 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (6N 304-2382)
12. 22.12.1905--927254-02 Dok om fælles brandmur/gavl mv, (6O 458-2786)
13. 19.04.1907--927255-02 Dok om benyttelsen af værelser mv, Vedr 18GU, 18GV, 18GZ (6Q 752), Se akt
14. 18.01.1918--927256-02 Dok om dispensation mht et areals anvendelse mv (7L 243-319)
15. 01.02.1918--927257-02 Dok om arealer og disses sammenlægning mv, Se akt
16. 01.10.1920--927258-02 Dok om benyttelse af lejlighederne mv, Vedr 18GU, GV, GX (7T 31-1792), Se akt
17. 20.05.1921--927259-02 Dok om færdsselsret mv, Vedr 18GV, (7T 490-749), Se akt
18. 06.06.1924--927260-02 Dok om forlængelse af Sofievej, (7Ø 271-760), Se akt

19. 19.06.1930--814-02 Dok om adgang for brandvæsnet til nærm angivet areal, om post ihegnet mv, Vedr 18GX, Se akt
  20. 28.06.1931--809-02 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
  21. 03.06.1932--459-02 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 18GV -
  22. 26.06.1942--1227-02 Dok om varme-og varmtvandsforsyning -
  23. 31.08.1942--2096-02 Dok om skure mv, Vedr 18GX, 18GV -
  24. 01.11.1947--2277-02 Dok om luftfartshindringer mv 2\_FRB\_GR\_A1
  25. 23.11.1961--3922-02 Dok om byggelinier mv
  26. 31.08.1962--2876-02 Dok om byggelinier mv
  27. 08.04.1974--3176-02 Dok om åbning i brandmur, garagebygning mv, Se akt
  28. 18.09.1984--927261-02 Lokalplan nr. 45
  29. 11.08.1998--24877-02 anm hæftelser Vedtægter for Ejerforeningen Rosenørns Allé 34, Tillige lyst pantstiftende. 2\_FRB\_GV18
- Offentlige planer m.v.:

Lokalplan: Et område ved Rosenørns Allé, H.C. Ørsteds Vej, Åboulevard, Jakob Dannefærds Allé og Worsaaesvej

Lokalplan: Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger med højest bevaringsværdi  
Kommuneplan: Worsaaesvej