

## Salgsopstilling

Adresse: Vænedamsvej 10, 4. tv., 1619 København V  
Kontantpris: 9.400.000

Sagsnr.: 60AR-000220  
Ejerudgift/md.: 4.690,00

Dato: 26.10.2019



### Beskrivelse:

**VIDUNDERLIG HERSKABSLEJLIGHED PÅ VÆRNEDAMSVEJ**  
Seks-værelses drømmelejlighed i Københavns Paris

Drej ind på en af Københavns mest fashionable gader, Vænedamsvej, og oplev den parisiske stemning på grænsen mellem det hippe Vesterbro og det mondæne Frederiksberg. Glæd dig samtidigt over at det er lige her, denne yndige seks-værelses herskabslejlighed befinder sig.

Når du går ind i den fine ejendom fra 1899, rammes du af en charmerende blanding af både storby og historie. Følelsen følger med ind i lejligheden, hvor nysgerrigheden for at udforske de 172 kvm tager over.

Du vil opdage et højloftet, lyst og herskabeligt hjem, med rig mulighed for både sociale arrangementer og private pauser. Den spændende rumfordeling giver et naturligt flow mellem de seks unikke værelser. Her findes to store stuer en-suite, en fantastisk spisestue, to soveværelser, og et dejligt stort køkken med spiseplads. Lejligheden har desuden et walk-in closet (stor nok til et tredje soveværelse), et bryggers, og et badeværelse med to håndvaske.

Den løbende istandsættelse mellem 2015-2019, er gjort med en stærk sans for kvalitetsbeviste materialevalg og stilfulde farver, i smuk balance mellem det nye og det klassiske. Hjemmets fantastiske stuk, høje vægpaneler, originale plankegulv og gamle charmerende brændeovn, er med til at skabe et personligt og smukt hjem. Kun en trappe op fra lejligheden findes en stor og velholdt fælles tagterrasse med 360 graders udsigt over byen.

Velkommen til dit eget lille Paris midt i København. Her smutter du ned til en brunch på Granola, og køber samtidigt dine blomster, designfund og delikatesser. Du bor lige rundt om hjørnet fra Gammel Kongevej, Vesterbrogade, Frederiksberg Allé og Søerne. Det bliver ikke meget bedre.

Velkommen ind!

### 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

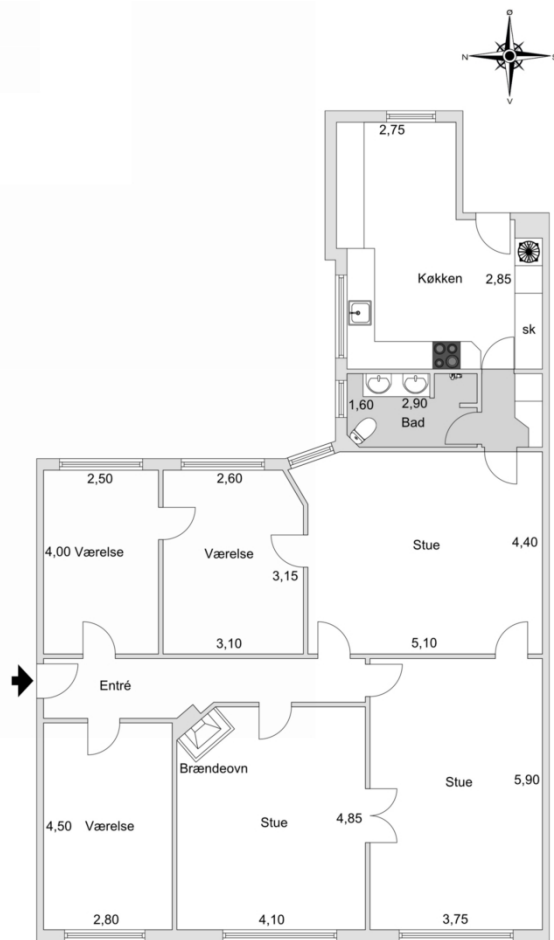
EJENDOMSFORMIDLING

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

Adresse: Værnedamsvej 10, 4. tv., 1619 København V  
Kontantpris: 9.400.000

Sagsnr.: 60AR-000220  
Ejerudgift/md.: 4.690,00

Dato: 26.10.2019



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Værnedamsvej 10, 4. tv., 1619 København V  
Kontantpris: 9.400.000

Sagsnr.: 60AR-000220  
Ejerudgift/md.: 4.690,00

Dato: 26.10.2019

## Ejendomsdata:

### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Ifølge: BBR meddelelse  
Kommune: Københavns Kommune  
Matr.nr.: 93b Udenbys Vester Kvarter, København  
BFE-nr.: 165737  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)  
Opført/ombygget år: 1899 / 1997

### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.: 2018  
Offentlig ejendomsværdi: 4.050.000  
Heraf grundværdi: 276.100  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.785.000  
Grundskatteloftsværdi: 252.600

## Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Quooker, Køle-/fryseskab: Miele, Komfur: Miele, Opvaskemaskine: Miele, Vaskemaskine/tørretumbler: LG,  
Emhætte: Andet mærke, 3 Jieldé lamper køkken, Garderobe I walk-ind og gæsteværelse: IKEA, Gardiner:  
Himla, HPFI/HFI anlæg: HFI, HPFI/HFI anlæg: HPFI, Antenne: Individuelt

Abonnementer:  
Sælger opsiges sine, køber tegner sine.

## Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Jf. Vedtægter skal udskiftning af vinduer gøre individuelt og for egen regning.

For servitutter henvises til ejendommens tingbog, hvilke er inkluderet i sagens dokumenter. Venligst kontakte mægler.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

## Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret til loftsrum.  
Fælles tagterrace og indergård.  
Fælles kælder under "pølsemageren"

Adresse: Værnedamsvej 10, 4. tv., 1619 København V  
Kontantpris: 9.400.000

Sagsnr.: 60AR-000220  
Ejerudgift/md.: 4.690,00

Dato: 26.10.2019

## Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryg  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja insekt: Ja rørskaade: Ja  
Forbehold: Policenr. 649-177.766

## Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.600 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2018

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)  
Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme  
Oplysningerne stammer fra: Administrator Vand og varme betales samlet med 1.800 kr per 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 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 Elinstallationsrapport

Energimærkning: Der foreligger energimærkning med energiklassifikation: D.

## 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.

**Overtagelse:** 1. Marts 2020 eller efter aftale

**Husdyr:** Ja, hund.

**Udlejning:** Ja, med bestyrelsens samtykke jf. vedtægternes § 9.

**Arbejdsdage:** Ja, ingen udgift ved udeblivelse

**Boligbeskatning:** Køber gøres opmærksom på, at der i 2018 er trådt en ny ejendomsvurderingslov i kraft, der betyder at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, der offentliggøres i 2020 vil blive beregnet ud fra ændrede principper. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Disse forhold kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Adresse: Værnedamsvej 10, 4. tv., 1619 København V  
Kontantpris: 9.400.000

Sagsnr.: 60AR-000220  
Ejerudgift/md.: 4.690,00

Dato: 26.10.2019

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	17.850,00	Kontantpris:	9.400.000
Ejendomsskat	8.588,00	Tinglysningsafgift af skødet	59.860
Rottebekæmpelse	106,72	Gebyr til ejerforeningen vedr. registrering af køb	1.250
Fællesudgift ejerforening	29.731,68		
Ejerudgift i alt 1. år:	56.276,40	I alt	kr. 9.461.110

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.

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Ingen

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

**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>

Adresse: Værnedamsvej 10, 4. tv., 1619 København V  
Kontantpris: 9.400.000

Sagsnr.: 60AR-000220  
Ejerudgift/md.: 4.690,00

Dato: 26.10.2019

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
Totalkredit/Variabel forrentet obligationslån med renteloft	Variabel forrentet obligationslån med renteloft	2.350.000	2.350.000	2.386.425	DKK	0.0000	18.236	22,00	0.1951	0.00			0.00