

## Salgsopstilling

Adresse: Thorvaldsensvej 29B, 5. th., 1871 Frederiksberg C  
Kontantpris: 8.500.000

Sagsnr.: 60AR-000236  
Ejerudgift/md.: 4.534,00

Dato: 29.01.2020



### Beskrivelse:

LYS PENTHOUSELEJLIGHED MED SOLRIG ALTAN PÅ FREDERIKSBERG  
148 kvadratmeter eksklusiv hygge på bedste beliggenhed.

Hvis du drømmer om en lys og charmerende penthouselejlighed på indre Frederiksberg, er du kommet til den rette adresse. I en flot og gennemrenoveret ejendom fra 1907, venter et smukt og harmonisk hjem med en stor sydvestvendt drømmealtan, der byder på en af Frederiksbergs bedste udsigter.

En behagelig og idyllisk stemning omfavner dig så snart du træder indenfor. Den fine entré leder dig ind til et stort og åbent køkken/alrum. Her strømmer lyset ind gennem de store glasdøre, som lokker dig videre ud til lejlighedens imponerende altan på 10 kvm. Herfra er der fri udsigt til Avedøreværket i sydvest og H.C. Ørstedværket i sydøst. Den hyggelige atmosfære følger med ind til to nydelige og store soveværelser, hvoraf det ene har en dejlig walk-in garderobe, og den anden har generøs skabsplads, samt mulighed for opdeling til to værelser. Her findes også et lyst badeværelse med vaskemaskine.

Lejlighedens fine kontraster mellem moderne materialer og charmerende detaljer, som synlige originale bjælker og skråtag, giver hjemmet en individuel og unik karakter. Du kan desuden glæde dig over, at bo i hjertet af Frederiksberg og den specielle atmosfære der kendetegner bydelen. Her er du i gåafstand til blandt andet, Landbohøjskolens skønne have, Gammel Kongevej, Frederiksberg Centret og Metroen.

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

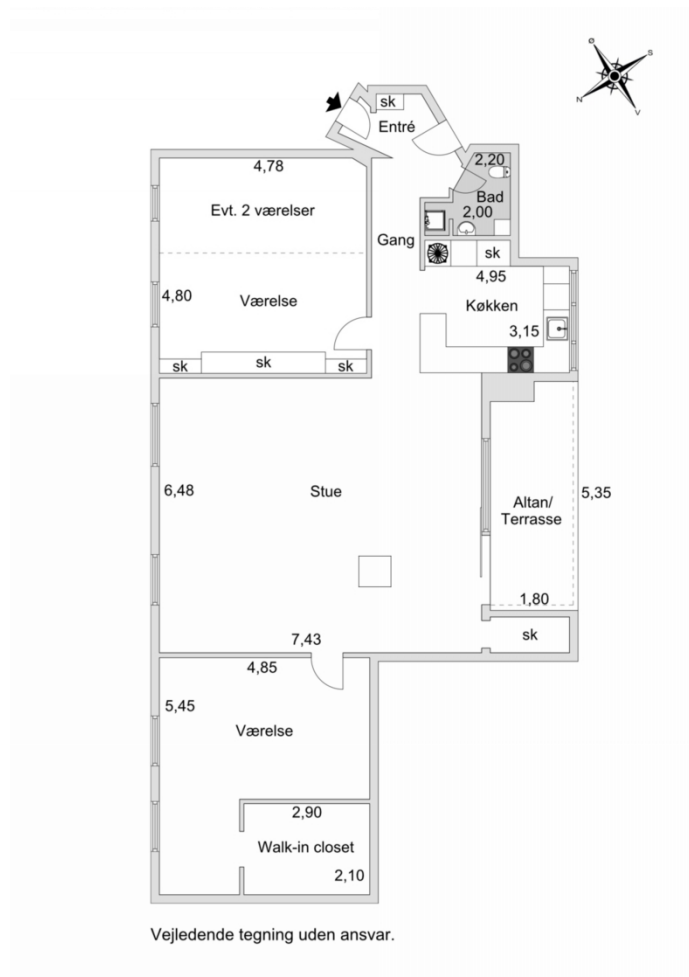
EJENDOMSFORMIDLING

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

Adresse: Thorvaldsensvej 29B, 5. th., 1871 Frederiksberg C  
Kontantpris: 8.500.000

Sagsnr.: 60AR-000236  
Ejerudgift/md.: 4.534,00

Dato: 29.01.2020



Adresse: Thorvaldsensvej 29B, 5. th., 1871 Frederiksberg C  
Kontantpris: 8.500.000

Sagsnr.: 60AR-000236  
Ejerudgift/md.: 4.534,00

Dato: 29.01.2020

## Ejendomsdata:

### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Ifølge: BBR meddelelse  
Kommune: Frederiksberg Kommune  
Matr.nr.: 21ab Frederiksberg  
BFE-nr.: 182583  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentlig)  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)  
Opført/ombygget år: 1907

### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.: 2018  
Offentlig ejendomsværdi: 3.550.000  
Heraf grundværdi: 308.400  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.995.000  
Grundskatteloftsværdi: 242.000

## Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
HPFI/HFI anlæg: HPFI, HPFI/HFI anlæg: HFI, Komfur: Siemens induktion, Køle-/fryseskab: Siemens,  
Opvaskemaskine: Siemens, Ovn: Siemens, Mikroovn: Siemens, Antenne: Fællesantenne, Kombination  
Vaskemaskine/tørretumbler: AEG

## Abonnementer:

Fælles hybridnet fra YouSee. Opkræves 681 kr pr. kvartal, sammen med fællesudgifterne.  
Sælger opsiges sine, køber tegner sine.

## Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Se ejendommens tingbog.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

## Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum anvist af ejerforeningen.  
Fælles gård og have med havemøbler, grill, petanque-bane og legeplads.  
Fælles opbevaringsrum, cykelkælder og værksted.

Adresse: Thorvaldsensvej 29B, 5. th., 1871 Frederiksberg C  
Kontantpris: 8.500.000

Sagsnr.: 60AR-000236  
Ejerudgift/md.: 4.534,00

Dato: 29.01.2020

## Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på:Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstæderne.  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja insekt: Ja rørskade: Nej  
Forbehold: For individuelle vilkår og evt. forbehold henvises til police nr. 01-12B-0200642 og 82-12A-0056395

## Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.000 Forbrug: 11.763

Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: ejerforeningen Vand og varme opkræves acconto sammen med fællesudgifterne. For beregningsgrundlag henvises til ejerlejlighedsskema.

## 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.

**Husdyr:** Ja, med bestyrelsens godkendelse.

**Udlejning:** Ja, med bestyrelsen godkendelse.

**Bevaringsværdig:** Klasse 4

**Arbejdsdage:** En 3-4 timers arbejdsdag om året, typisk i juni måned.

**Om ny vurderingslov og beskatningsaftale:** Køber gøres opmærksom på, at det er vedtaget, at der skal træde nyt boligskattesystem i kraft pr. 1. januar 2020. Det forventes dog, at ikrafttrædelsestidspunktet udskydes til 1. januar 2024. Det nye boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder skatteløfter, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteløftsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetalinger, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Adresse: Thorvaldsensvej 29B, 5. th., 1871 Frederiksberg C  
Kontantpris: 8.500.000

Sagsnr.: 60AR-000236  
Ejerudgift/md.: 4.534,00

Dato: 29.01.2020

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	19.950,00	Kontantpris:	8.500.000
Ejendomsskat	5.989,00	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	52.660
Fællesudgift	25.600,00	Notering af ejerskifte, anslået	1.500
Fællesantenne	2.724,00		
Rottebekæmpelse	139,16		
Ejerudgift i alt 1. år:	54.402,16	I alt	kr. 8.554.160
		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/landingside>

Adresse: Thorvaldsensvej 29B, 5. th., 1871 Frederiksberg C  
Kontantpris: 8.500.000

Sagsnr.: 60AR-000236  
Ejerudgift/md.: 4.534,00

Dato: 29.01.2020

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

Fællesgæld i ejerforeningen på totalt 35.599 kr, lejlighedens andel udgør 1.519 kr.

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
Nordea/Variabel forrentet obligationslån uden renteloft	Variabel forrentet obligationslån uden renteloft	3.933.785	3.933.785	3.958.961	DKK	-0.2300	175.787	25,75	-0.0522	0.00			0.00
Nordea/Variabel forrentet obligationslån uden renteloft	Variabel forrentet obligationslån uden renteloft	217.586	217.586	218.000	DKK	-0.3500	15.340	17,00	-0.0063	0.00			0.00