

Salgsopstilling

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

Adresse: Sankt Knuds Vej 22C, 1903 Frederiksberg C
Kontantpris: 11.000.000

Sagsnr.: 60000018
Ejerudgift/md.: 9.946

Dato: 5.1.2024



Beskrivelse:

UNIKT BYHUS MIDT PÅ FREDERIKSBERG C

Charmerende industriel perle i tre plan med gårdhave og tagterrasse
Drej ind til den pittoreske Sankt Knuds Vej fra Gammel Kongevej og opdag denne skjulte perle. I en tilbagetrukket baggård, gemmer der sig et indbydende byhus som udstråler en yderst charmerende og unik atmosfære. Ejendommen fra 1868 som har en fortid som filmfabrik, har stadig en stærk karakter som emmer af industriel stil og et kreativt miljø. Gårdhaven foran huset giver et hyggeligt førstehåndssindtryk og inspirerer til at udforske hjemmet bag den spændende facade. Rækkehusets 139 kvm er fordelt på tre plan. På stueetagen mødes du af en spændende entré der åbner op til et stort og lyst køkken/alrum, samt et gæstetoilet med vaskesøjle. Byhuset er for nylig blevet toprenoveret, og stueetagens nye look spejler husets historie. Du kan tydeligt mærke viljen til at bevare ejendommens industrielle sjæl og unikke detaljer. I køkkenet kan I glæde jer over et flot og stramt snedkerkøkken, hvor de lækre låger i træ, komplementerer det rå betongulv med gulvvarme. Køkkenet har også en Quooker vandhane, samt vin- og baristaskab. En ny specialdesignet spindeltrappe med egetræstrin snor sig som en rygrad gennem husets tre etager. På førstesal finder du et nydeligt og rummeligt mastersoveværelse med en flot garderobevæg der matcher den rå murstensvæg. Her ligger yderligere et soveværelse med en indbygget skab- og sengeløsning, samt et moderne badeværelse med en stor bruseniche. Både første- og andensal har nyt sildebensparketgulv. Sidst, men ikke mindst, har huset en meget unik stue i ægte penthouse-stil på andensal. Her råder en privat og luksuriøs stemning med en indbygget bogreol med barskab og tekøkken. Den dejlige ro indenfor smelter sammen med livet udenfor når de store glasdøre står åbne ud til hjemmets fantastiske tagterrasse. Herfra har I eftersmiddags- og aftensol og frit udsyn over Frederiksbergs hustage. Her har du muligheden for at bo i et unikt rækkehus, afskærmet fra byens trafik. Det er et helt specielt paradis og et åndehul for den urbane familie. Det attraktive kvarter rundt om Sankt Knuds Vej vibrerer af charme og landsbystemning, og det ligger lige i smørhullet af Frederiksberg, tæt på Værnedamsvej 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.

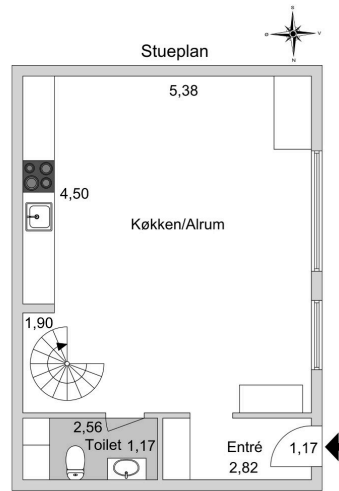
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anna Reventlow

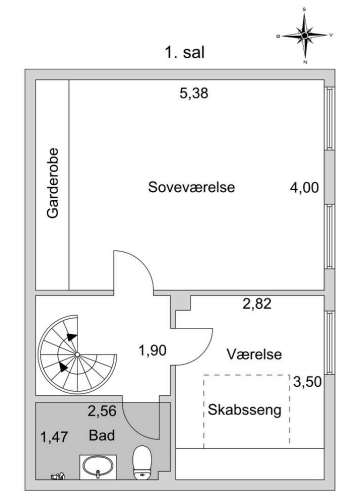
Adresse: Sankt Knuds Vej 22C, 1903 Frederiksberg C
Kontantpris: 11.000.000

Sagsnr.: 60000018
Ejerudgift/md.: 9.946

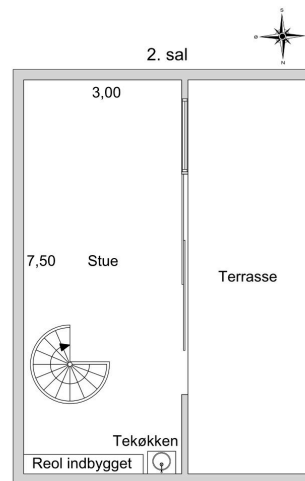
Dato: 5.1.2024



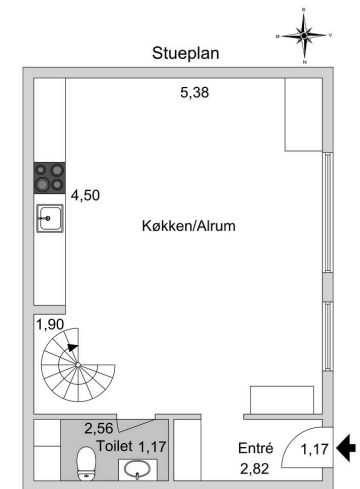
Vejledende tegning uden ansvar.



Vejledende tegning uden ansvar.



Vejledende tegning uden ansvar.



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Sankt Knuds Vej 22C, 1903 Frederiksberg C
Kontantpris: 11.000.000

Sagsnr.: 600000018
Ejerudgift/md.: 9.946

Dato: 5.1.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR-meddelelse
Kommune: Frederiksberg Kommune
Matr.nr.: 22bf Frederiksberg
BFE-nr.: 100027085
Ejerl.nr. 4
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1868 / 2002

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2022
Offentlig ejendomsværdi: 13.503.000,00
Heraf grundværdi: 6.652.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 10.802.400,00
Grundlag for ejendomsskat: 5.321.600,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

type: Komfur mærke: SMEG
type: Køle-/fryseskab mærke: Samsung
type: Emhætte mærke:
type: Opvaskemaskine mærke: IKEA
type: Vaskemaskine mærke:
type: Tørretumbler mærke:

Arealer*

Tinglyst areal: 106 m²
Heraf tinglyst boligareal: 106 m²
BBR-boligareal: 139 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 106/455
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 24.000,00
I form af: Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

19.8.1868 Dok. om hegn, hegnsmur m.v. Vejafgift (2Ø352-945)
8.10.1920 Dok om benyttelse af et mørkekammer (2T 2012-83), Se akt
9.12.1921 Dok om forpligtelse til evt at fjerne en kanap, Se akt, (7Z-226-2381)
1.11.1947 Dok om luftfartshindringer mv 2_FRB_GR_A1
17.7.1959 Dok om fjernelse af tank til oliefyingsanlæg mv, Se akt 2_FRB_BF22
23.11.1977 byplan

Fortsættes på side 5

Bevaringsværdig bygning

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig kategori 5, jf. Kulturstyrelsens register, FBB. At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man målægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

Husdyr: Ja, jf. husorden

Udlejning: Med bestyrelsens godkendelse, også korttidsudlejning, jf. husorden.

Arbejdsdage: Ja, 1 gang årlig.

Byzone jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Der er registreret **V2** forurening på ejendommen. Der er en igangværende sag, hvor de foreløbige resultater viser marginale overskridelser ift. afdampningskriteriet. RegionH er i gang med at undersøge ca. 35.000 matrikler og en stor andel i og omkring Sankt Knuds vej, er forurenet da området er et gammelt industrikvarter. Yderligere oplysninger herom kan rekvireres hos ejendomsmægler.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Fælles vaskekælder, kælderrum. gård og have.

Adresse: Sankt Knuds Vej 22C, 1903 Frederiksberg C
Kontantpris: 11.000.000

Sagsnr.: 60000018
Ejerudgift/md.: 9.946

Dato: 5.1.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand via ejerforeningen

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

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.: 13.800,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som rødt hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand, "undersøges nærmere"

Energimærkning: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Adresse: Sankt Knuds Vej 22C, 1903 Frederiksberg C
Kontantpris: 11.000.000

Sagsnr.: 60000018
Ejerudgift/md.: 9.946

Dato: 5.1.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	69.353,60	Kontantpris/udbetaling	11.000.000,00
Ejendomsskat 2024	16.497,00	Notering af ejerskifte ejerforening anslået	2.000,00
Fællesudgifter	33.377,00	Tinglysningsafgift skøde	67.850,00
Rottebekæmpelse	129,65	Halv ejerskifteforsikringspræmie	10.000,00
		I alt	11.079.850,00
Ejerudgift i alt 1. år:	119.357,25	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske	

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 550.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 66.876 md./ 802.507 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 53.730 md./ 644.761 år v/ 23,97 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 3.1.2024. For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/4 - 1/10. **Forbehold:**

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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Sankt Knuds Vej 22C, 1903 Frederiksberg C
Kontantpris: 11.000.000

Sagsnr.: 60000018
Ejerudgift/md.: 9.946

Dato: 5.1.2024

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	2.502.000,00	2.502.000,00	2.508.004,80	DKK	3,02	91.823,40	27,25	3.03	0		Nej	
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	2.802.244,86	2.802.244,86	2.808.970,25	DKK	3,02	180.014,44	27,25	4.97	0		Nej	

Servitutter - Fortsat fra side 3.

12.4.2019 Aftale om udbedring af skader på matr. nr. 22-bf

10.8.2022 § 1. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse stk. 2. For ejerforeningens forpligtigelser hæfter medlemmerne direkte, personligt og solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal, som fremgår af BBR-registret.