

Salgsopstilling

Formularens 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: Ane Katrines Vej 18, st.. 2., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 3.349.000

Sagsnr.: 15-X0001950
Ejerudgift/md.: kr. 2.774

Dato: 15.5.2025



Beskrivelse:

Høj og ugeneret stuelejlighed med altan

I det attraktive nabolag ved Fuglebakken udbydes nu denne fine bolig til salg. Her er tale om en højt placeret stuelejlighed, som er lys, rummelig og rigtig velholdt. Hjemmet indeholder blandt andet et regulært soveværelse og en stue med åbent køkken, og som endnu et plus er der egen altan. Du bliver en del af en sund ejerforening, hvis inden- og udendørs projekter allerede er færdiggjorte. Sidstnævnte inkluderer alt fra tag og facaderenovering til faldstammer, vandrør og kælderrum samt gårdhavefornyelse og skybrudssikring.

Indenfor er der som sagt åbnet op mellem køkkenet og stuen – en velvalgt detalje, der skaber hyggelige rammer for de sociale stunder. Ligesom i resten af lejligheden er her charmerende plankegulv, og det brede vinduesparti suppleres af en glasdør ud til altanen. Det stilrene køkken er fra Designa, og det har god opbevarings- og arbejdsplads.

Lejlighedens soveværelse vender mod øst, og det kan nemt indrettes med en dobbeltseng. Der er allerede tænkt over garderobeløsning i form af en praktisk skabsvæg med skydedør. Planløsningen inkluderer endvidere en entré samt separat bad og toilet. Baderummet er udført med hvide vægfliser og badekar, og der kan desuden installeres vaskemaskine.

Med altanen får du dit eget lille uderum, som kan møbleres med cafésæt og blomsterkrukker. Altanen er overdækket og vender ud mod det velanlagte gårdanlæg, som har solterrasser, frodig beplantning og udendørs belysning.

Du bosætter dig i et roligt område – tre kilometer fra Rådhuspladsen og midt imellem det pulserende liv på Frederiksberg og Nørrebro. Kvarteret huser et bredt udvalg af handlemuligheder, og der er tillige flere caféer og spisesteder. Buslinjer, S-tog og metro er også inden for rækkevidde, og har du bil, vil du med sikkerhed værdsætte nærheden til Bispebuens parkeringsplads.

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: Morten Yde

Adresse: Ane Katrines Vej 18, st. 2., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 3.349.000

Sagsnr.: 15-X0001950
Ejerudgift/md.: kr. 2.774

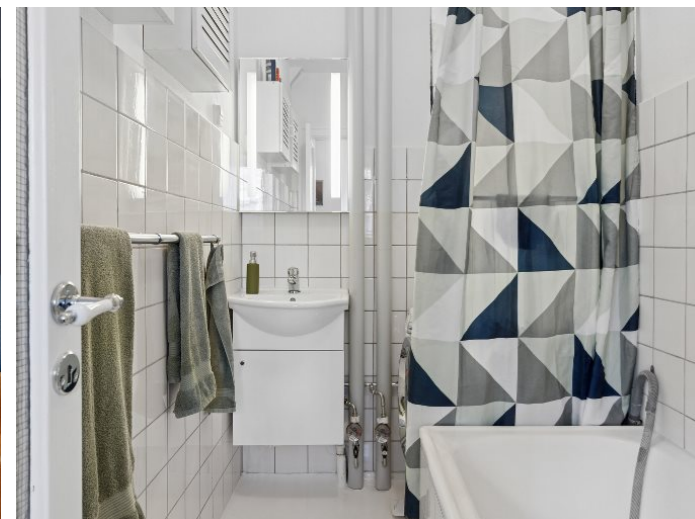
Dato: 15.5.2025



Adresse: Ane Katrines Vej 18, st. 2., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 3.349.000

Sagsnr.: 15-X0001950
Ejerudgift/md.: kr. 2.774

Dato: 15.5.2025



Adresse: Ane Katrines Vej 18, st.. 2., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 3.349.000

Sagsnr.: 15-X0001950
Ejerudgift/md.: kr. 2.774

Dato: 15.5.2025



Adresse: Ane Katrines Vej 18, st.. 2., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 3.349.000

Sagsnr.: 15-X0001950
Ejerudgift/md.: kr. 2.774

Dato: 15.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Frederiksberg
Matr.nr.: 12lo Frederiksberg
BFE-nr.: 182808
Ejerl.nr. 81
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1932

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.779.000,00
Grundværdi: 1.757.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.223.200,00
Grundlag for grundskyld: 1.405.600,00

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

Tilbehør:

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

type: Vaske- tørremaskine mærke: Hoover
type: Køleskab mærke: Siemens
type: Fryseskab mærke: Bosch
type: Kogeplade (gas) mærke: Gorenje
type: Ovn mærke: Whirlpool
jf. sælgeroplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 42 m²
Heraf tinglyst boligareal: 42 m²
BBR-boligareal: 52 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 42/12733
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 54.000,00
I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

28.6.1907 Dok om bebyggelses-og benyttelsesindskr forpl mht godkendelse af facader hegnspligt (6S 107-1336)
20.11.1908 Dok om vej mv, haver, gårdsplads mv, Se akt, (6U 338-2235)
13.1.1933 Dok om anlæg af haver og gårdareal mv 2_FRB_LO12
28.2.1933 Dok om vedligehold af forhaver mv 2_FRB_LO12
28.2.1933 Dok om fælles brandmur/gavl mv, indkørsel hegn benytt af rum i tagetagen afløb samt ang en off kloak mv 2_FRB_LO12
10.4.1933 Dok om 3 gård-wc mv 2_FRB_LO12
28.7.1933 Dok om fælles centralvarmeanlæg mv 2_FRB_LO12
26.4.1960 Dok om fællesskab ved regel om aflysning af varmeanlæg mv 2_FRB_LO12
10.12.1980 Vedtægter: Tillæg til vedtægter 2_FRB_LO12
13.2.1986 Ekspropriationsfortegnelse
15.10.2002 Vedtægter: Tillæg til vedtægter 2_FRB_LO12
16.4.2015 Vedtægter: Nye Vedtægter
22.9.2015 Vedtægter: Tillæg til vedtægterne

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Ane Katrines Vej 18, st. 2., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 3.349.000

Sagsnr.: 15-X0001950
Ejerudgift/md.: kr. 2.774

Dato: 15.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.764,57 Forbrug: a conto

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Løsøre, hårde hvidevarer, skabe m.m. angivet på fotos og plantegning i denne salgsoptilling, er ikke ensbetydende med, at disse medfølger i handlen.

Standardfinansieringen:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

Forurening - områdeklassificeret som lettere forurennet:

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

Bevaringsværdig bygning - bevaringsværdi 4:

Bygningen er registreret som bevaringsværdig, jf. udskrift fra Kulturstyrelsen. At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning /tilbygning.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/ årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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.

Adresse: Ane Katrines Vej 18, st. 2., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 3.349.000

Sagsnr.: 15-X0001950
Ejerudgift/md.: kr. 2.774

Dato: 15.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Fællesudgifter 2025	kr. 7.706,16	Kontantpris/udbetaling
Rottebekæmpelse 2025	kr. 124,33	Notering af ejerskifte til administrator, anslået
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 11.338,32	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Grundskyld 2025	kr. 4.357,00	I alt
Ydelse fælleslån 1 2025	kr. 4.714,56	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Ydelse fælleslån 2 2025	kr. 5.052,00	udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggeteknisk, finansiering, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 33.292,37	kurssikring og bankgarantistillelse mv. Tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte mv.

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 18.500 md./ 221.996 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 15.131 md./ 181.574 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 på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 15.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:** Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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: Ane Katrines Vej 18, st.. 2., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 3.349.000

Sagsnr.: 15-X0001950
Ejerudgift/md.: kr. 2.774

Dato: 15.5.2025

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:

Undersøges.

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	Obl.lån	649.093,58	649.093,58	597.328,37	DKK	1,50	58.007,88	13,00	7.9	0		Nej	