

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: H.C. Ørstedes Vej 27, 3. 17., 1879 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 15-X0001682
Ejerudgift/md.: kr. 3.973

Dato: 23.4.2025



Beskrivelse:

Velholdt lejlighed med stor, vestvendt altan.

Har I jeres faste gang på Frederiksberg, har I sikkert bemærket det karakterfulde boligbyggeri på H.C. Ørstedes Vej. Med sine forskudte glaskarnapper er ejendommen et spændende indslag i bybilledet – og det har da også vundet en pris for bedste facadeprojekt. Netop her er der nu blevet en bolig ledig, nærmere bestemt en rummelig toværelses. Lejligheden har egen vestvendt altan, og mod gaden får I glæde af én af de inddækkede altaner. Ejendommen har hertil fælles tagterrasse og p-kælder, hvor der kan lejes en p-plads.

Lejligheden er blandt andet indrettet med et stort, lyst opholdsrum, som udgøres af køkken og stue i ét. Her er brede vinduespartier i hele endevæggen, og en skydedør leder direkte ud til aftenaltanen. Det funktionelle køkken er udført med hvide fronter og træbordplade, og der har gode opbevaringsforhold. Boligarealet er rigtig veludnyttet, så også soveværelset er af en rigtig fin størrelse. Soveværelset vender mod øst, og såvel her som i resten af lejligheden er der pænt parketgulv. Hjemmets badeværelse fremstår med klassiske, hvide vægfliser, og det har hvidt inventar og badekar. Foruden en entré indeholder boligen en fordelingsgang med praktisk skabsvæg.

Den store, private altan er lukket, og herude kan I som sagt slappe af i aftensolen. Formiddagssolen kan nydes på den flotte, glasbeklædte svalegang, hvor hver bolig har endnu et hyggeligt altanmiljø. Ved større sammenkomster er der oplagt at rykke op på den skønne tagterrasse, som byder på smuk udsigt over området.

I bosætter jer helt centralt på Frederiksberg med indkøbsmuligheder, caféer og spisesteder lige uden for døren. Landbohøjskolens Have nås på cirka fem minutter til fods, og I har ligeledes bekvem gåafstand til Søerne. Den korte afstand til Rådhuspladsen er endnu et plus, og det samme gælder nærheden til busforbindelser og til Forum Metrostation.

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: H.C. Ørsted Vej 27, 3. 17., 1879 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 15-X0001682
Ejerudgift/md.: kr. 3.973

Dato: 23.4.2025



Adresse: H.C. Ørstedes Vej 27, 3. 17., 1879 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 15-X0001682
Ejerudgift/md.: kr. 3.973

Dato: 23.4.2025



Adresse: H.C. Ørstedes Vej 27, 3. 17., 1879 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 15-X0001682
Ejerudgift/md.: kr. 3.973

Dato: 23.4.2025



Adresse: H.C. Ørstedes Vej 27, 3. 17., 1879 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 15-X0001682
Ejerudgift/md.: kr. 3.973

Dato: 23.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Frederiksberg
Matr.nr.: 21v Frederiksberg
BFE-nr.: 183929
Ejerl.nr. 17
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.946.000,00
Grundværdi: 2.792.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.156.800,00
Grundlag for grundskyld: 2.233.600,00

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

Tilbehør:

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

type: Køle-/fryseskab mærke: Bosch
type: Komfur mærke: Siemens
type: Emhætte mærke:
type: Opvaskemaskine mærke: Asko
type: Vaskemaskine mærke: AEG

jf. sælgersoplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 61 m²
Heraf tinglyst boligareal: 61 m²
BBR-boligareal: 73 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 15/1000
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 20.000,00
I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

7.7.1858 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, gangsti mv , mv, Se akt
11.8.1858 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, gangsti mv , mv, Se akt, (SB2Q50-632, SB2P1302-508)
22.4.1863 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, gangsti mv , vejafgift mv, Se akt
17.3.1875 Dok om vejafgift, Se akt, (SB3S-217)
24.3.1893 Dok om drænledning, Se akt, (5M380-314)
30.5.1902 Dok om vej mv, vejafgift, Se akt, (6D372-1126)
14.5.1920 Dok om forpl til at afgive areal mv, Se akt, (7R642-404)
28.5.1920 Dok om forpl til tilmuring af dør mv, Se akt , (7R699-598)
29.10.1920 Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, Se akt, (7T163-3122)
10.11.1922 Dok om indskr i benyttelse af kælderrum, Se akt, (7Æ119-2411)
22.1.1926 Dok om en butik og benyttelsen af kælderens, Se akt, (8H503-3735)
10.8.1928 Dok om benyttelse af kælderrum, Se akt 2_FRB_V21
1.11.1947 Dok om luftfartshindringer mv 2_FRB_GR_A1
14.1.1951 Dok om afgivelse af areal, erstatning mm, Se akt
1.6.1951 Dok om benzintankanlæg mv, Se akt, Ikke til hinder for prioritering 2_FRB_V21
31.8.1962 Dok om byggelinier mv
15.6.1963 Dok om forbud mod handel med produkter i konkurrence med Dansk Esso A/S mv, Se akt 2_FRB_V21
25.8.1966 Dok om till til opførelse af 6 etagers altangangsbygning mv, Se akt 2_FRB_V21

Fortsættes på side 5

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: H.C. Ørstedes Vej 27, 3. 17., 1879 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 4.895.000Sagsnr.: 15-X0001682
Ejerudgift/md.: kr. 3.973

Dato: 23.4.2025

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp: ☒ Ja ☐ Nejinsekt: ☒ Ja ☐ Nejrørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.277,52

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 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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Standardfinansieringen:

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

Forurening - områdeklassificeret som lettere forurenet:

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.

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: H.C. Ørstedes Vej 27, 3. 17., 1879 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 15-X0001682
Ejerudgift/md.: kr. 3.973

Dato: 23.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Fællesudgifter	kr. 19.142,52	Kontantpris/udbetaling
Rottebekæmpelse 2025	kr. 146,27	Notering af ejerskifte til administrator, anslået
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 16.099,68	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Grundskyld 2025	kr. 6.924,00	I alt
Grundfond	kr. 5.364,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggeteknisk, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv. Tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte mv.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 47.676,47	

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: 245.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 27.005 md./ 324.059 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 22.089 md./ 265.065 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: 23.4.2025. 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: H.C. Ørstedes Vej 27, 3. 17., 1879 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 15-X0001682
Ejerudgift/md.: kr. 3.973

Dato: 23.4.2025

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	Anden lånetype	1.022.425,52	1.022.607,09	1.022.607,09	DKK	1,65	56.941,93	27,25	7.23	0		Nej	

Servitutter - Fortsat fra side 3.

22.10.1969 Dok om opsætning af stander med reklameskilt mv, Se akt 2_FRB_V21

21.1.1971 Dok om brændsel/olielevering mv, udlejning af parkeringspladser mm, Se akt, Resp lån i off midler 2_FRB_V21

20.3.1980 Dok om fjernvarme mv, Se akt 2_FRB_V21

12.2.1981 anm byrder, anm hæftelser Vedtægter for ejerforening, H C Ørstedesvej 25-27, Se akt 2_FRB_V21

13.9.2000 Lokalplan nr 108

Brugsret og fællesfaciliteter