

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 61, 4. th., 1879 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 6.575.000

Sagsnr.: 15-X0002018
Ejerudgift/md.: kr. 3.457

Dato: 11.5.2025



Beskrivelse:

Lys og rummelig lejlighed med stor vestvendt altan.

Velkommen til H.C. Ørstedes Vej 61, 4. th. – en indbydende og veldisponeret lejlighed på 94 m², placeret øverst i ejendommen, hvor du får fred, ro og masser af dagslys.

Lejligheden byder på et moderne og rummeligt køkken-alrum, der danner hjemmets naturlige samlingspunkt. Her er plads til både madlavning og hyggelige middage med familie og venner – og med det åbne rumforløb og det flotte lysindfald bliver det svært ikke at føle sig hjemme med det samme.

Fra det ene værelse, eller spisestue er der direkte udgang til en stor, vestvendt altan, hvor du kan nyde solen fra middag til aften. Her er god plads til både borde og stole, eller en grill – perfekt til sommerens afslappede stunder.

Boligen rummer desuden to gode soveværelser, stor stue et pænt badeværelse og en praktisk entré med opbevaringsmuligheder. Hele lejligheden fremstår velholdt med gennemgående trægulve og et luftigt udtryk takket være de mange vinduer og beliggenheden øverst oppe.

Ejendommen er velholdt, og du bliver en del af en sund og veldrevet ejerforening med god atmosfære og fælles faciliteter.

Beliggenheden på H.C. Ørstedes Vej er attraktiv med kort afstand til både grønne områder, søerne, caféer, butikker og offentlig transport – her får du det bedste af både byliv og ro.

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. Ørstedes Vej 61, 4. th., 1879 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 6.575.000

Sagsnr.: 15-X0002018
Ejerudgift/md.: kr. 3.457

Dato: 11.5.2025



Adresse: H.C. Ørstedes Vej 61, 4. th., 1879 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 6.575.000

Sagsnr.: 15-X0002018
Ejerudgift/md.: kr. 3.457

Dato: 11.5.2025



Adresse: H.C. Ørstedes Vej 61, 4. th., 1879 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 6.575.000

Sagsnr.: 15-X0002018
Ejerudgift/md.: kr. 3.457

Dato: 11.5.2025



Adresse: H.C. Ørstedes Vej 61, 4. th., 1879 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 6.575.000

Sagsnr.: 15-X0002018
Ejerudgift/md.: kr. 3.457

Dato: 11.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed

Må benyttes til: Beboelse

Kommune: Frederiksberg

Matr.nr.: 18bf Frederiksberg

BFE-nr.: 184303

Ejerl.nr. 11

Zonestatus: [zonestatus]

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Vej: Offentlig/privat/fælles

Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme

Opført/ombygget år: 1905

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020

Ejendomsværdi: 2.200.000,00

Grundværdi: 211.000,00

Evt. ejerboligværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat: 1.760.000,00

Grundlag for grundskyld: 168.800,00

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

Tilbehør:

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

Afventer oplysninger fra sælger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 0 m²

Heraf tinglyst boligareal: 0 m²

BBR-boligareal: 94 m²

Ejerforeningsforhold

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

22.3.1871 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (3D213-360), Se akt

19.8.1874 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (3H388-1195), Se akt

3.2.1875 Dok om kloakledning (3L223), Se akt

28.3.1913 Dok om benyttelse og udligninger og samt adgang til lejlighederi

kvistetagen(7A418-491), Se akt

6.5.1935 Dok om vej mv, Se akt -

13.5.1935 Dok om arael til brug som off vej mv

15.4.1946 Dok om evt fjernelse af en lagerbygning, Se akt

1.11.1947 Dok om luftfartshindringer mv 2_FRB_GR_A1

17.12.1957 Dok om retablering af tagetagen mv, Se akt

9.5.1958 Dok om skelforandr fælles areal benyttelse mv, Se akt

27.7.1959 Dok om retablering af kontorlokale, Se akt

31.8.1962 Dok om byggelinier mv

6.9.1977 Lokalplan nr. 1

14.3.1979 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt tillæg

23.11.2004 Tillæg til normalvedtægt 14.03.1979 - 5262-02

24.2.2016 Vedtægter: Tillæg til vedtægt tinglyst første gang den 14/3 1979, anden gang 25/10 1984, sidste gang 23/11 2004

1.6.2017 Vedtægter: Tillæg til vedtægter lyst første gang 14.03.1979-5262-02 og herefter 24.02.2016-1007106246

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: H.C. Ørstedes Vej 61, 4. th., 1879 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 6.575.000

Sagsnr.: 15-X0002018
Ejerudgift/md.: kr. 3.457

Dato: 11.5.2025

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.: 6.000,00 Forbrug: 1.390 a conto

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: *[Vælg en]*

sælgers seneste betalingsoversigt for betaling af fællesudgifter mv.

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: B

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 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.

Bevaringsværdig bygning - bevaringsværdi X:

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

... Fortsættes på side 5

Adresse: H.C. Ørstedes Vej 61, 4. th., 1879 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 6.575.000

Sagsnr.: 15-X0002018
Ejerudgift/md.: kr. 3.457

Dato: 11.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Fællesudgifter ansl.	kr. 27.396,00	Kontantpris/udbetaling
Rottebekæmpelse, ansl.	kr. 50,00	Notering af ejerskifte til administrator, anslået
Ejendomsværdiskat	kr. 8.976,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Grundskyld 2023	kr. 5.059,00	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 41.481,00	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.

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: 330.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 36.097 md./ 433.166 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 29.527 md./ 354.322 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: 11.5.2025. 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: H.C. Ørstedes Vej 61, 4. th., 1879 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 6.575.000

Sagsnr.: 15-X0002018
Ejerudgift/md.: kr. 3.457

Dato: 11.5.2025

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
TOTALKREDIT A/S	Kontantlån				DKK	3,57			0			Nej	

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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

Jordforurening:

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurennet på vidensniveau 1 / 2.

En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

eller

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurennet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Fællesudgifter:

De i salgsopstillingen anførte fællesudgifter kr. xx.xxx er fratrullet den årlige udgift til vand kr. x.xxx. (xx.xxx /fordelingstal = yy.yyy)