

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: C.F. Richs Vej 112, st.. tv., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 15-X0002023
Ejerudgift/md.: kr. 3.521

Dato: 9.5.2025



Beskrivelse:

Rummelig og velindrettet lejlighed på Frederiksberg

Det er tæt på Grøndalsparken på Frederiksberg, at I kan flytte ind i denne fine lejlighed. I bosætter jer i Ringparken og kommer til at tilhøre en god, veldrevet ejerforening, ligesom I får eget kælderrum. Jeres kommende hjem er placeret i en høj stueetage, og indenfor mødes I af behagelige lysindfald, der gennemstrømmer samtlige rum. I kan blandt andet se frem til at indrette et køkken, tre værelser og et badeværelse, mens I også bliver beriget med en skøn altan.

Entréen åbner op til køkkenet, der fremtræder nydeligt med sine hvide fronter. Ved siden af køkkenet finder I den oplagte stue, hvor fine trægulve pryder rummet, ligesom her også er dejlige lysindfald. Stuen er rummelig, så der kan indrettes en spiseafdeling og en sektion til de bløde møbler. Det er ligeledes fra stuen, at der er dør ud til altanen.

Boligen har i alt tre værelser, hvoraf det er oplagt at benytte det ene til stue. Det giver jer yderligere to værelser, der kan anvendes præcis efter jeres ønsker og behov. Værelserne er placeret side om side og er i varierende størrelse. Nær værelserne har I badeværelset med bruseniche placeret.

De lune dage er det oplagt at opholde jer på altanen. Her arrangeres komfortable havemøbler, så I kan sidde behageligt, alt imens I nyder udsynet til de fælles, grønne arealer, som hører til ejendommen. På de grønne arealer kan man slå sig fri på de tilhørende legepladser og bordebænkesæt. Derudover findes der et stort og flot fællesvaskeri som er tilknyttet foreningen.

Beliggenheden er helt i særklasse, og fra hjemmet tager det ikke mange minutter før I befinder jer i Grøndalsparken, som byder på gode ruter til løbeturen. Samtidig er I også ganske tæt på de daglige fornødenheder, og i en radius af blot 850 meter finder I indkøbsmuligheder såvel som busforbindelser, S-tog og metro. Derudover kan I også nemt nå området omkring Frederiksberg Centret med flere butikker og hyggelige spisesteder.

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.

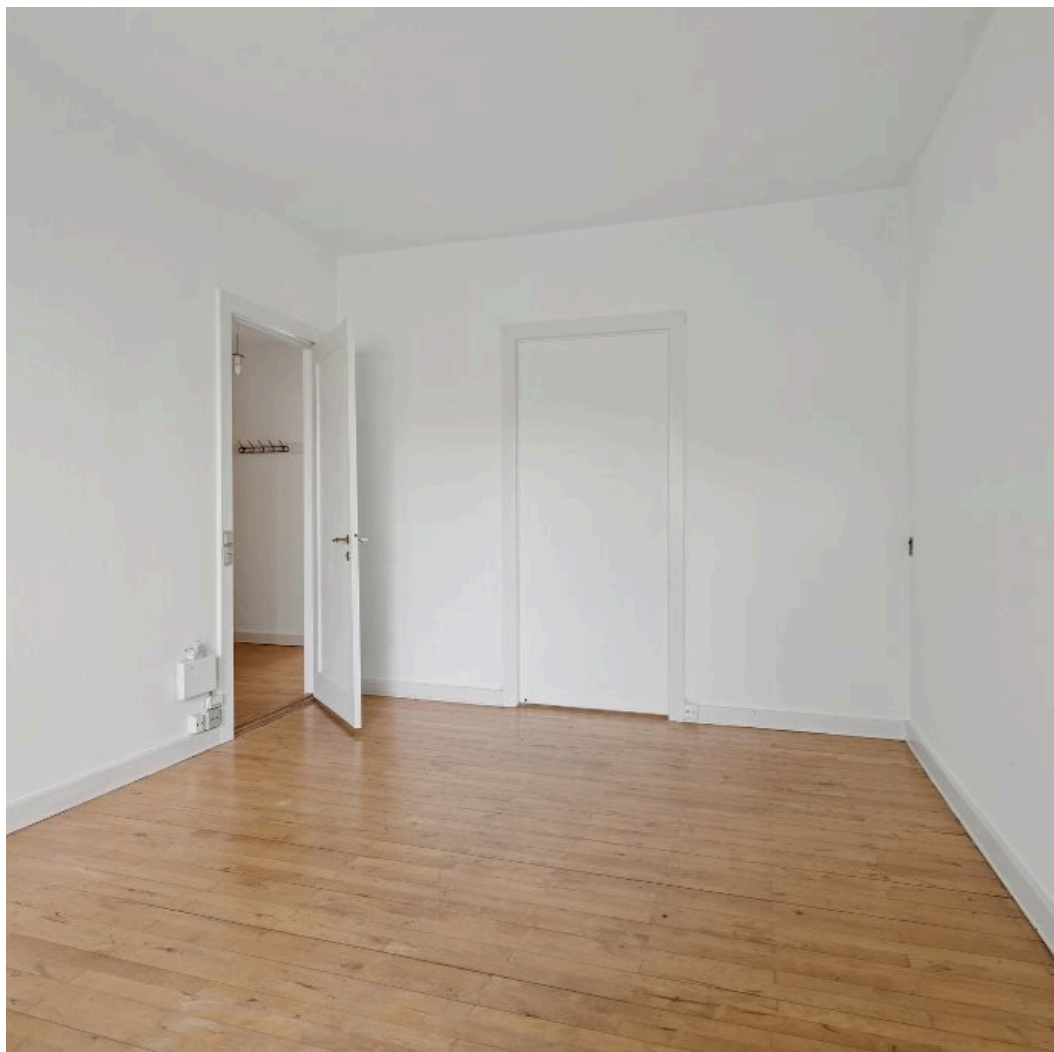
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Yde

Adresse: C.F. Richs Vej 112, st.. tv., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 15-X0002023
Ejerudgift/md.: kr. 3.521

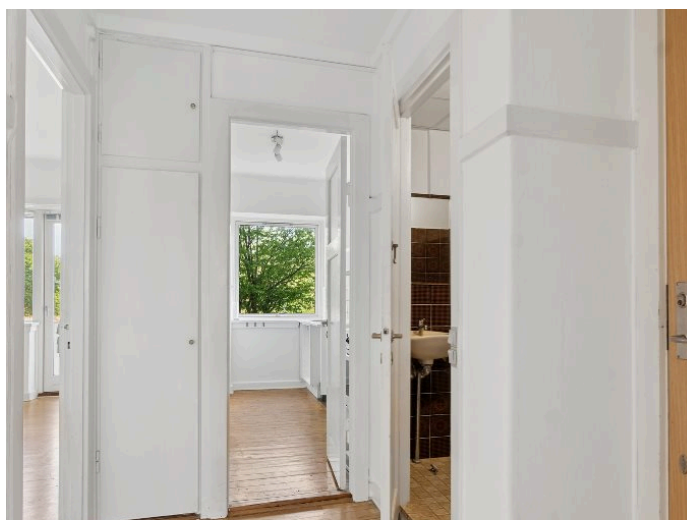
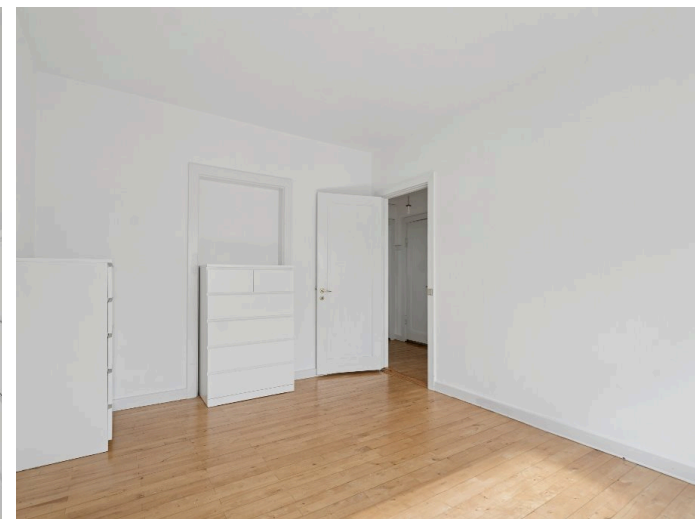
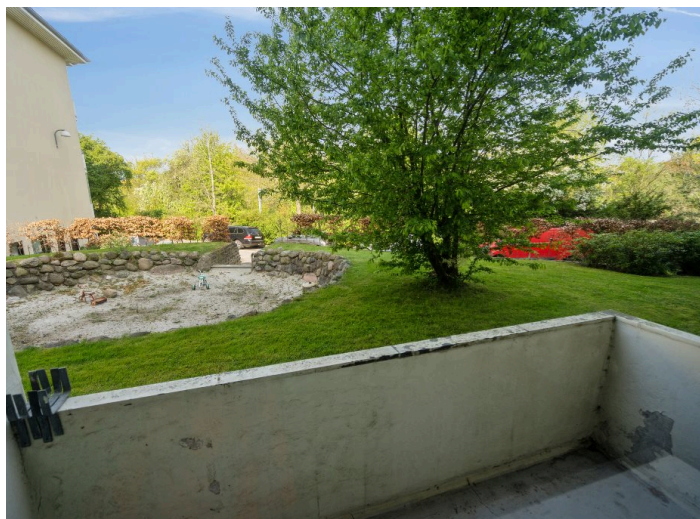
Dato: 9.5.2025



Adresse: C.F. Richs Vej 112, st.. tv., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 15-X0002023
Ejerudgift/md.: kr. 3.521

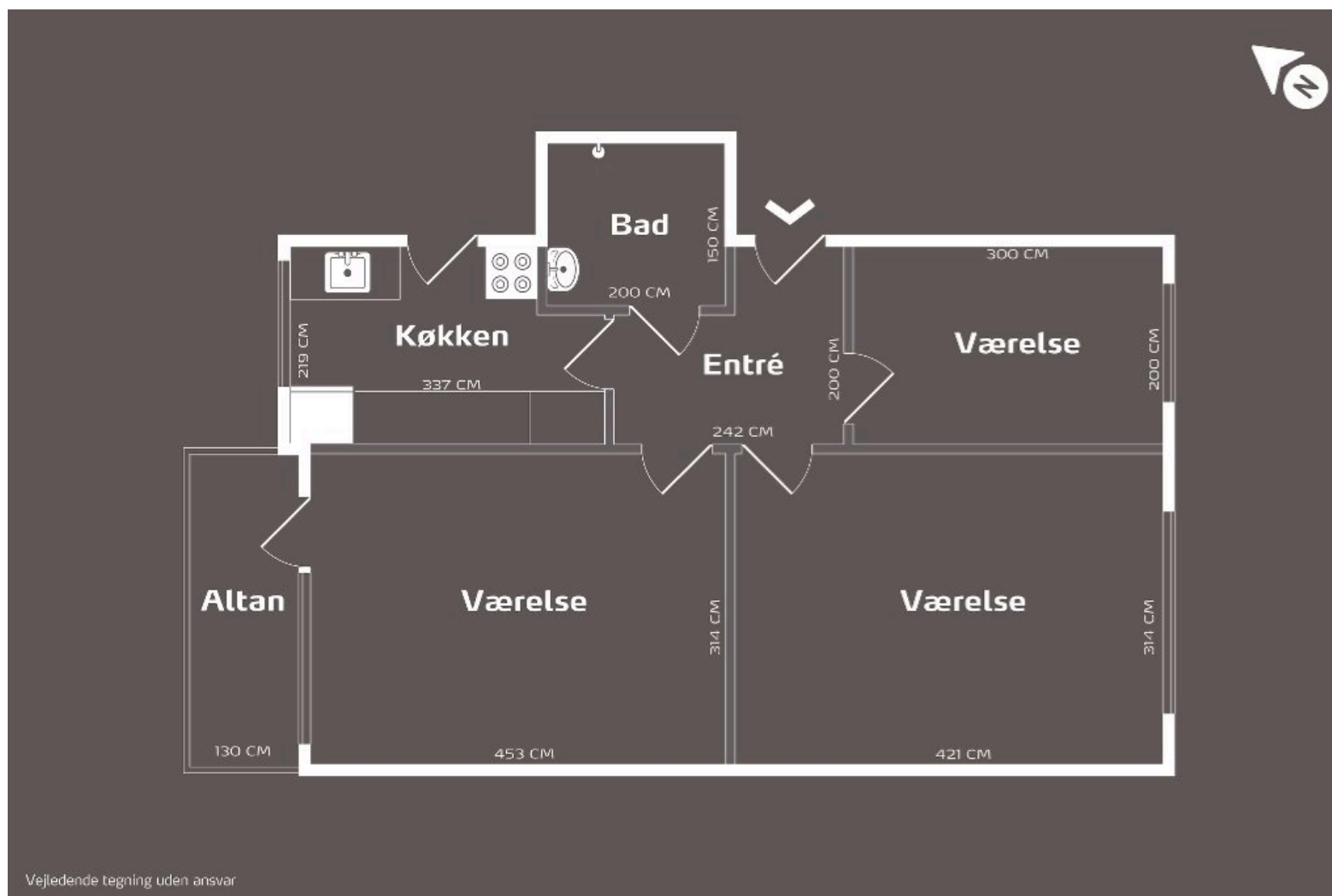
Dato: 9.5.2025



Adresse: C.F. Richs Vej 112, st.. tv., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 15-X0002023
Ejerudgift/md.: kr. 3.521

Dato: 9.5.2025



Adresse: C.F. Richs Vej 112, st.. tv., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 15-X0002023
Ejerudgift/md.: kr. 3.521

Dato: 9.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Frederiksberg
Matr.nr.: 5tg Frederiksberg
BFE-nr.: 174333
Ejerl.nr. 9
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Øvrige (privat/almen/udlagt privat fælles)
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1937

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
Ejendomsværdi: 3.047.000,00
Grundværdi: 2.019.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.437.600,00
Grundlag for grundskyld: 1.615.200,00

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

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke:

type: Komfur mærke:

jf. sælgeroplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 58 m²
Heraf tinglyst boligareal: 58 m²
BBR-boligareal: 65 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 58/4375
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f:
I form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

28.8.1891 Dok om indskrænkning iht brøndanlæg, (5G 447-1024)
8.8.1902 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
10.9.1920 Dok om kloakbidrag, (7R 995 1634)
8.3.1935 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
5.4.1935 Dok om evt fjernelse af en garagebygning mv, Se akt
5.11.1935 Dok om vejprofil, ubebygget areal, fælles adgangsvej, haveanlæg, reklame, kælderrum, fælles afløbsledning, til gas, vand og el
26.3.1936 Dok om evt fjernelse af to runde tage over legepladsen
8.8.1936 Dok om fjernvarme mv
24.9.1976 Vedtægter for ejerforening, Ringparken, Ikke til hinder for prioritering
8.7.2016 DEKLARATION

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: C.F. Richs Vej 112, st.. tv., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 15-X0002023
Ejerudgift/md.: kr. 3.521

Dato: 9.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.633,00

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 foruren:

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

Bevaringsværdig bygning - bevaringsværdi 3:

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: C.F. Richs Vej 112, st.. tv., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 15-X0002023
Ejerudgift/md.: kr. 3.521

Dato: 9.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Fællesudgifter anslået	kr. 24.708,00	Kontantpris/udbetaling
Rottebekæmpelse anslået	kr. 100,00	Notering af ejerskifte til administrator, anslået
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 12.431,76	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde
Grundskyld 2025	kr. 5.007,00	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 42.246,76	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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 16.482 md./ 197.789 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 13.480 md./ 161.756 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: 9.5.2025. 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: C.F. Richs Vej 112, st.. tv., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 15-X0002023
Ejerudgift/md.: kr. 3.521

Dato: 9.5.2025

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.