

## Salgsopstilling

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

Adresse: Johnstrups Alle 4, 3. tv., 1923 Frederiksberg C  
Kontantpris: 10.200.000

Sagsnr.: 60AR-000355  
Ejerudgift/md.: 5.213,00

Dato: 07.09.2021



### Beskrivelse:

ELEGANCE & SJÆLFULDHED MIDT PÅ FREDERIKSBERG C  
Eksklusiv fireværelses herskabslejlighed med stor altan

VELKOMMEN TIL JOHNSTRUPS ALLÉ, en idyllisk allé mellem Forum og H.C Ørsteds Vej besmykket med fredfyldte træer langs med hele gaden. Bag en rød murstensejendom fra 1897, venter en indbydende og flot istandsat opgang med blomstermønstrede fliser, vægpaneler, Louis Poulsen pendler og de smukkeste vinduer.

Den sofistikerede atmosfære fortsætter med ind i denne drømmelejlighed på 143 kvm. Når du åbner den franske hoveddør op, mødes du af en elegant entré og gang, hvorfra du kan gliimte ind til de højloftede stuer. Du har lige trådt indenfor til et eksklusivt hjem der er sirligt renoveret, og hvor herskabeligheden har fået lov til at tage plads på den mest smagfulde måde.

Klassiske detaljer som det fine parketgulv og den dekorative stuk, har fået selskab af høje paneler og fashionable vægfarver. Det er en luftig og behagelig energi der følger dig gennem de tre stilfulde stuer en-suite, og videre ind til den fjerde store stue. Herfra er der direkte udgang til en skøn altan der bader i sollys, og som vender ud til ejendommens velfriserede gård.

Køkkenet er hyggeligt tilbagetrukket og tilbyder en perfekt kombination af modernitet og sjælfuld storby stemning. Her er plads til at lave både kulinariske mesterværker, og hygge med morgenmaden ved spisekrogen.

Det her er et hjem der emmer af klassisk Frederiksbergs ånd, og den er lige klar til at flytte ind i. Kvarterets sublime placering er misundelsesværdig, og taler til dig der sætter stor pris på central beliggenhed i et ugeneret nærmiljø.

### 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

# Anna Reventlow

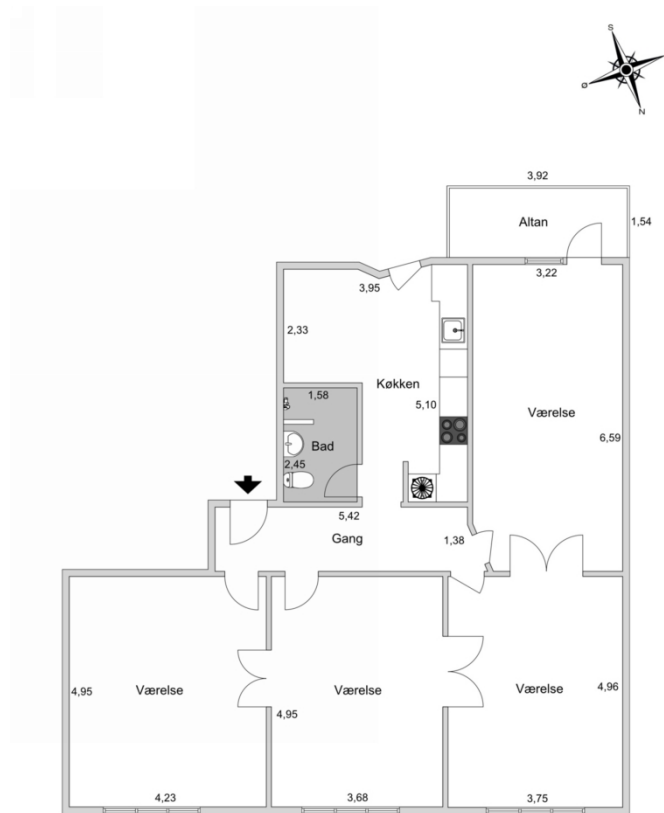
EJENDOMSFORMIDLING

+45 31 55 40 01 / ar@annareventlow.dk / www.annareventlow.dk

Adresse: Johnstrups Alle 4, 3. tv., 1923 Frederiksberg C  
Kontantpris: 10.200.000

Sagsnr.: 60AR-000355  
Ejerudgift/md.: 5.213,00

Dato: 07.09.2021



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Johnstrups Alle 4, 3. tv., 1923 Frederiksberg C  
Kontantpris: 10.200.000

Sagsnr.: 60AR-000355  
Ejerudgift/md.: 5.213,00

Dato: 07.09.2021

## Ejendomsdata:

### **Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Frederiksberg Kommune
Matr.nr.:	13cæ Frederiksberg
BFE-nr.	184171
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1897 / 1968

### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.:	2019
Offentlig ejendomsværdi:	3.450.000
Heraf grundværdi:	385.000
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.100.000
Grundskatteloftsværdi:	351.200

## Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
HPFI/HFI anlæg: HPFI, HPFI/HFI anlæg: HFI, Loft sænket i køkken, badeværelse og entré, Køle-/fryseskab: Bosch, Komfur: Bosch, Emhætte: Bosch, Opvaskemaskine: Bosch, Vaskemaskine: AEG, Tørretumbler: AEG

Abonnementer:  
Sælger opsiges sine, køber tegner sine.

## Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

### Tinglyste servitutter:

- 04.12.1896--921309-02 Dok om fælles brandmur/gavl mv, (5R 570-1933)
  - 08.07.1898--921310-02 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (5V 397-1368)
  - 01.11.1947--2277-02 Dok om luftfartshindringer mv 2\_FRB\_GR\_A1
  - 22.12.1993--21569-02 Dok om affaldsdepoter mv
  - 28.04.1997--10632-02 Vedtægter for E/F Johnstrups Alle 4 tillige lyst pantst. 2\_FRB\_CÆ13
- Offentlige planer m.v.:

Der henvises til side 5 for øvrige servitutter.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

## Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret til kælderrum indrettet med vaskemaskine og tørretumbler samt loftsrum.  
Fælles gård, cykelkælder og tørrerum, grill, køleskab i kælder.

Adresse: Johnstrups Alle 4, 3. tv., 1923 Frederiksberg C  
Kontantpris: 10.200.000

Sagsnr.: 60AR-000355  
Ejerudgift/md.: 5.213,00

Dato: 07.09.2021

## Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja                      insekt: Ja                      rørskade: Ja  
Forbehold: Policenummer: 649-114-710-00

## Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.600                      Forbrug: Kendes ikke  
Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Administrator Vand er inkluderet i fællesudgift og afregnes ikke separat. Varme opkræves med 1.900 kr per kvartal sammen med fællesudgifterne.

## 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: Der foreligger energimærkning med energiklassifikation: D.

## Andre forhold af væsentlig betydning:

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

**Husdyr:** Ja, dog ikke hund.

**Udlejning:** Ja, med bestyrelsens godkendelse.

**Bevaringsværdig:** 4

**Arbejdsdage:** 4 gange årlig

**Jordforurening:** Der er konstateret en jordforurening på niveau V2. Formentlig stammer forureningen fra gasværksaktiviteter i perioden 1860-1895. Fra regionen er følgende oplyst: Restforureningen har ingen sundhedsmæssig betydning for ejendommens anvendelse til boligformål. Regionen udfører derfor ikke yderligere undersøgelser eller fjerner forureningen. Mer information findes i sagens dokumenter.

**Boligbeskatning:**

Køber gøres opmærksom på, at der i 2018 er trådt en ny ejendomsvurderingslov i kraft, der betyder at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, der offentliggøres i 2020 vil blive beregnet ud fra ændrede principper. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skateloftsværdier. Disse forhold kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Adresse: Johnstrups Alle 4, 3. tv., 1923 Frederiksberg C  
Kontantpris: 10.200.000

Sagsnr.: 60AR-000355  
Ejerudgift/md.: 5.213,00

Dato: 07.09.2021

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	19.320,00	Kontantpris:	10.200.000
Ejendomsskat	8.692,00	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	62.350
Fællesantenne	1.600,00	Notering af ejerskifte, anslået	1.500
Rottebekæmpelse	136,28		
Fællesudgift ejerforening	25.600,00	I alt	kr. 10.263.850
Opsparing ejerforening	7.200,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	62.548,28	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.	

**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: Johnstrups Alle 4, 3. tv., 1923 Frederiksberg C  
Kontantpris: 10.200.000

Sagsnr.: 60AR-000355  
Ejerudgift/md.: 5.213,00

Dato: 07.09.2021

## 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 fradragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
Nordea/Obligationslån	Obligationslån	0	5.219.000	5.219.000	DKK	0.0000	0	<input type="checkbox"/>	0.0000	0.00			0.00
Nordea/Obligationslån	Obligationslån	0	960.000	960.000	DKK	0.0000	0	<input type="checkbox"/>	0.0000	0.00			0.00

## Øvrige servitutter:

Kommuneplan: Sankt Markus Allé

Kommuneplan: Sankt Markus Allé