

NYELANDSVEJ 77A, MEZZ. TH.



CAMILLA THOUBER

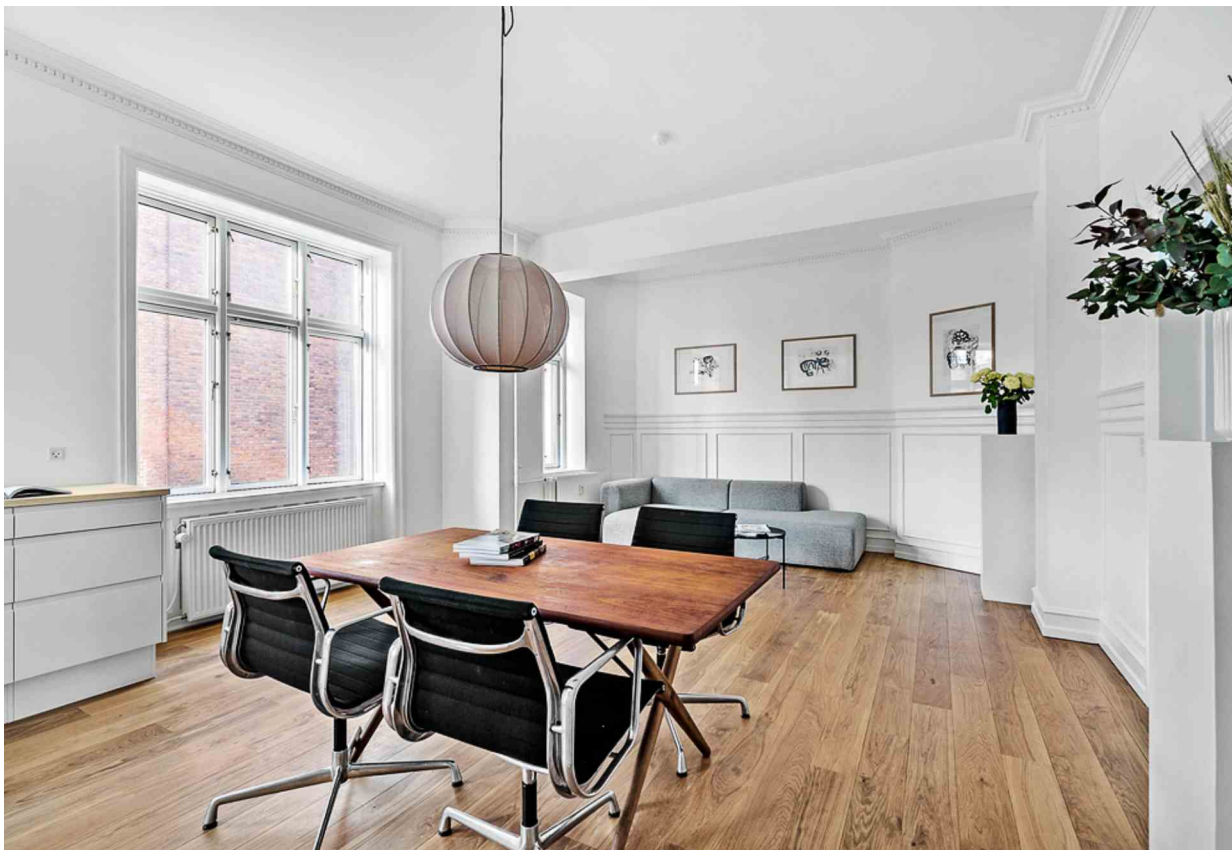
EJENDOMSMÆGLER CAMILLA THOUBER APS AMALIEGADE 6, DK-1256 KØBENHAVN K
(+45) 2222 4455 CT@CAMILLATHOUBER.DK WWW.CAMILLATHOUBER.DK

Salgsopstilling

Adresse: Nyelandsvej 77A, mezz. th., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: 5.250.000

Sagsnr.: CT19015
Ejerudgift/md.: 3.611

Dato: 25.02.2020



Beskrivelse:

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Camilla Thouber



CAMILLA THOUBER

EJENDOMSMÆGLER CAMILLA THOUBER APS AMALIEGADE 6, DK-1256 KØBENHAVN K
(+45) 2222 4455 CT@CAMILLATHOUBER.DK WWW.CAMILLATHOUBER.DK

Adresse: Nyelandsvej 77A, mezz. th., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: 5.250.000

Sagsnr.: CT19015
Ejerudgift/md.: 3.611

Dato: 25.02.2020

Herskabelig og totalmoderniseret lejlighed på Frederiksberg

Denne lækre, højloftede og fuldkommen renoverede lejlighed er blevet sat i stand efter alle kunstens regler i bedste Bo-Bedre stil. Den forekommer endnu større end sine 105 m², hvilket skyldes den konsekvente og gennemføre planløsning, der er tilendebragt i 2020. Den oprindelige rumfordeling er lavet helt om, så man nu kan tage en bolig i brug som de første ejere og se frem til et fantastisk dejligt køkkenalrum med over tre meter til loftet, høje paneler, stuk og flotte plankegulve i massiv eg fra Dinesen m.v.

Kvaliteten i materialevalgene fremgår tydeligt over alt. I bliver de første, der skal indvie både det nye, dejlige badeværelse og det indbydende køkken. Og tænk på, hvilken fornøjelse det bliver at indrette disse dejlige rum, uanset om man sværger til danske møbelklassikere eller mere moderne, minimalistiske; selv genbrugsfund vil tage sig vidunderligt ud her i disse omgivelser. Det samme gælder belysningen, hvor opholdsrummet kan bære både en klassisk lysekrone og en avantgardistisk ditto. Man får tre regulære værelser på stribe, så boligen appellerer lige godt til en yngre børnefamilie som det voksne par, der ønsker mindre plads, men drømmer om at blive i området med den velkendte frederiksbergske sjæl. Her kan man koncentrere sig om at bo og leve uden at skulle spekulere på vedligeholdelse i mange år og samtidig nyde den charme, som er typisk for en ejendom fra 1900.

Ejerforeningen drives professionelt. Det ses både i pasningen af udearealet med hyggelige havemøbler og nydelig beplantning. Og det mærkes på økonomien, hvor de månedlige ejerudgifter ligger på et attraktivt og usædvanligt lavt niveau i forhold til det, man typisk præsenteres for, hvilket afspejler en meget veldrevet ejerforening.

Boligen er beliggende tæt på mange af Frederiksbergs mange forretninger, restauranter og kulturtilbud, ligesom indkøb, institutioner og skole ligger i gåafstand. Man kommer også til at bo ganske tæt på den historiske Kedelhal, der oprindeligt var et elværk, men er ombygget til et moderne mekka for sport og kultur med to haller, mødefaciliteter og caféområde. Flere af landets førende uddannelsesinstitutioner, bl.a. CBS, befinder sig i nørømrådet, ligesom Frederiksberg Hospital ligger i gåafstand. Et dejligt smørhul for storby mennesker, der også sætter pris på at have en rolig hjemmebase.



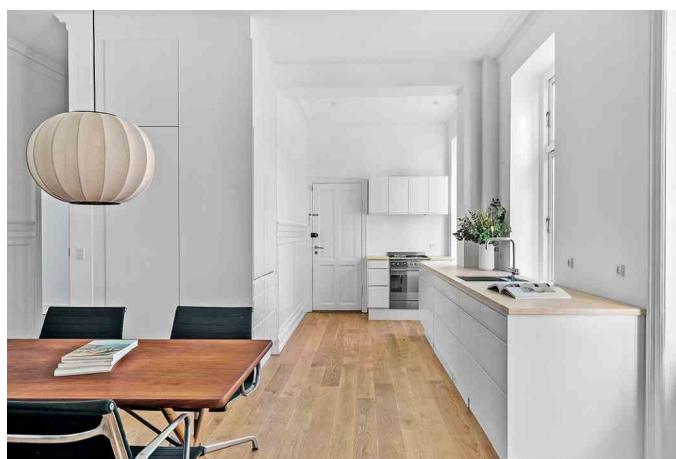
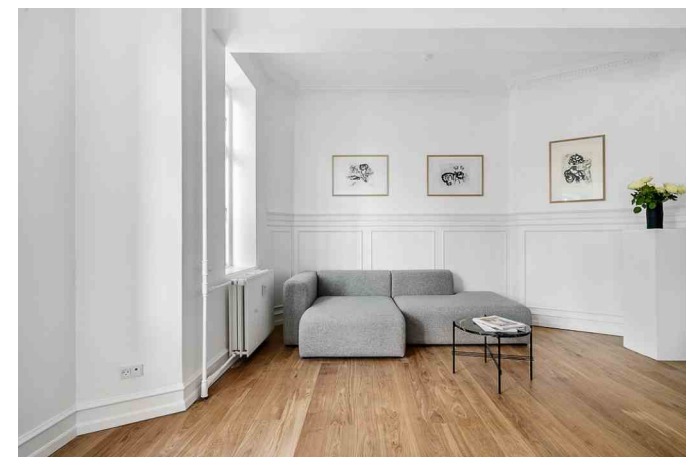
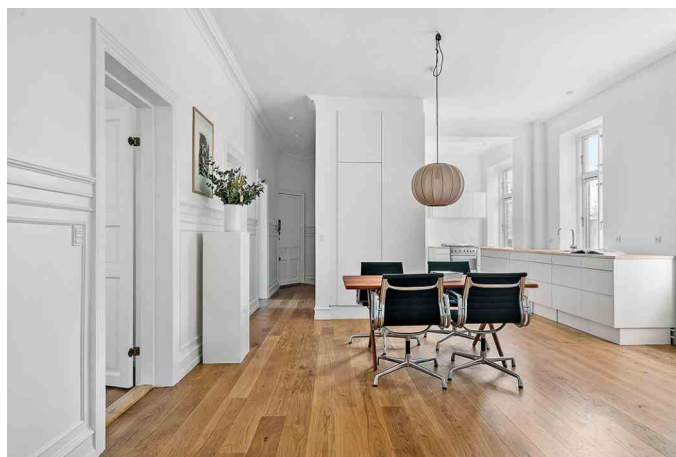
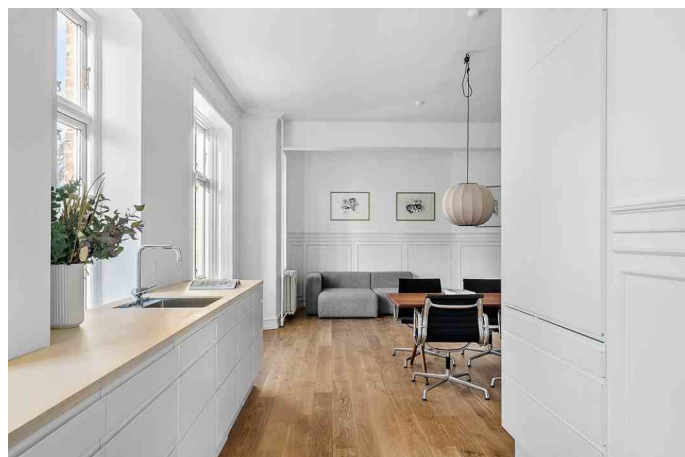
CAMILLA THOUBER

EJENDOMSMÆGLER CAMILLA THOUBER APS AMALIEGADE 6, DK-1256 KØBENHAVN K
(+45) 2222 4455 CT@CAMILLATHOUBER.DK WWW.CAMILLATHOUBER.DK

Adresse: Nyelandsvej 77A, mezz. th., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: 5.250.000

Sagsnr.: CT19015
Ejerudgift/md.: 3.611

Dato: 25.02.2020





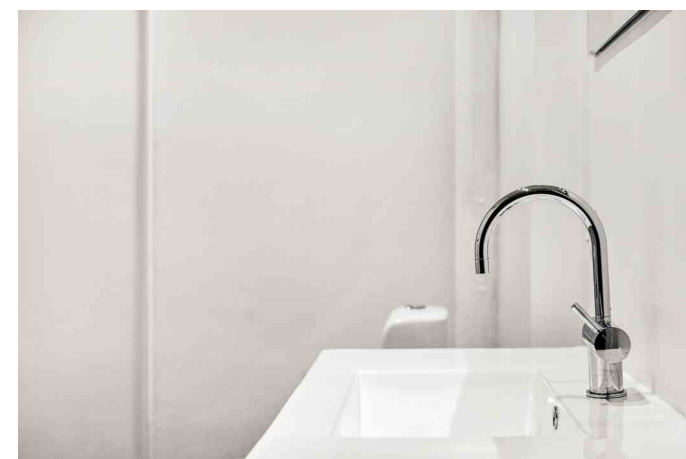
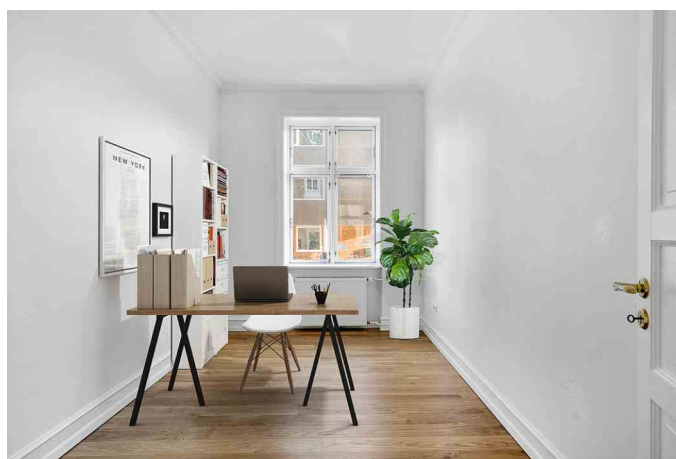
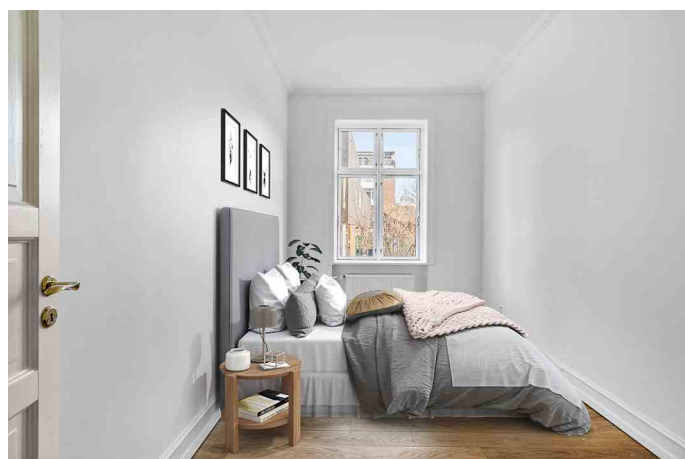
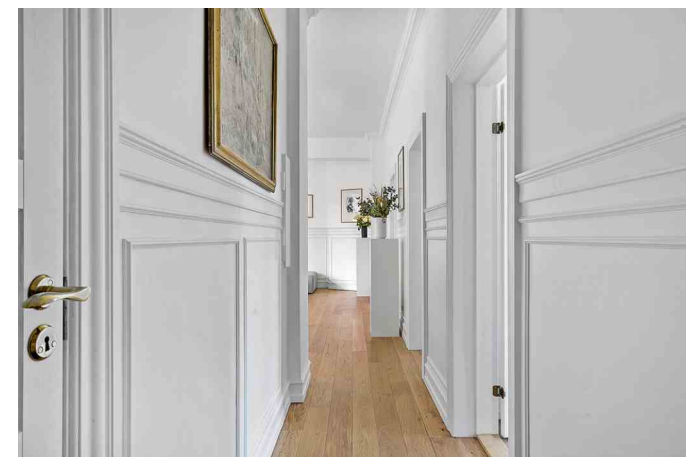
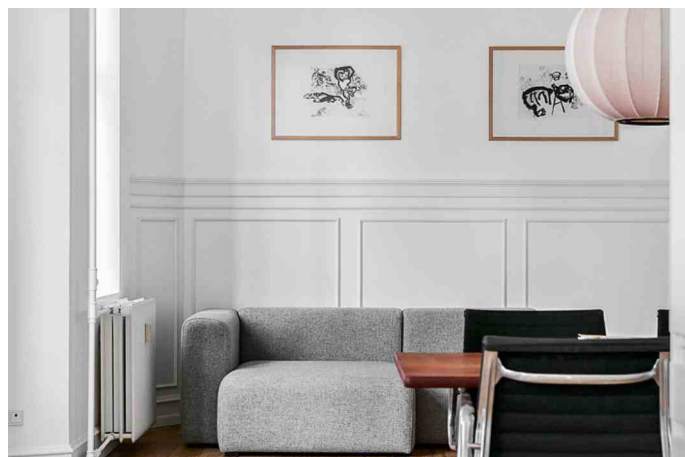
CAMILLA THOUBER

EJENDOMSMÆGLER CAMILLA THOUBER APS AMALIEGADE 6, DK-1256 KØBENHAVN K
(+45) 2222 4455 CT@CAMILLATHOUBER.DK WWW.CAMILLATHOUBER.DK

Adresse: Nyelandsvej 77A, mezz. th., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: 5.250.000

Sagsnr.: CT19015
Ejerudgift/md.: 3.611

Dato: 25.02.2020





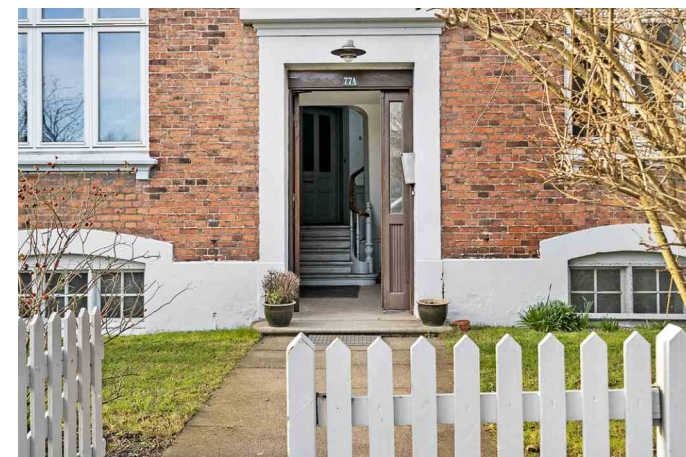
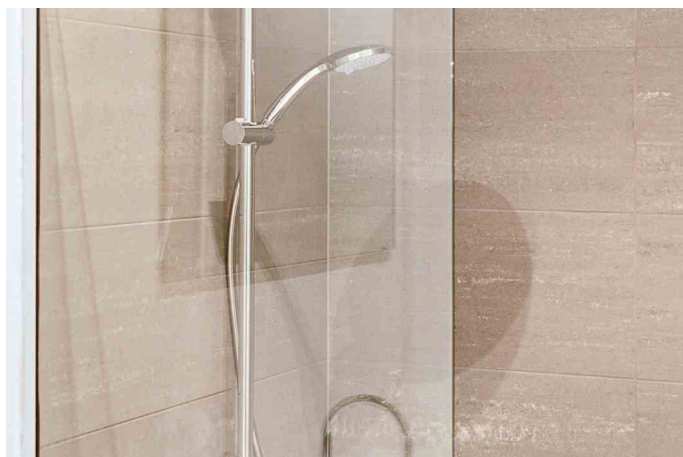
CAMILLA THOUBER

EJENDOMSMÆGLER CAMILLA THOUBER APS AMALIEGADE 6, DK-1256 KØBENHAVN K
(+45) 2222 4455 CT@CAMILLATHOUBER.DK WWW.CAMILLATHOUBER.DK

Adresse: Nyelandsvej 77A, mezz. th., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: 5.250.000

Sagsnr.: CT19015
Ejerudgift/md.: 3.611

Dato: 25.02.2020





CAMILLA THOUBER

EJENDOMSMÆGLER CAMILLA THOUBER APS AMALIEGADE 6, DK-1256 KØBENHAVN K
(+45) 2222 4455 CT@CAMILLATHOUBER.DK WWW.CAMILLATHOUBER.DK

Adresse: Nyelandsvej 77A, mezz. th., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: 5.250.000

Sagsnr.: CT19015
Ejerudgift/md.: 3.611

Dato: 25.02.2020





CAMILLA THOUBER

EJENDOMSMÆGLER CAMILLA THOUBER APS AMALIEGADE 6, DK-1256 KØBENHAVN K
(+45) 2222 4455 CT@CAMILLATHOUBER.DK WWW.CAMILLATHOUBER.DK

Adresse: Nyelandsvej 77A, mezz. th., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: 5.250.000

Sagsnr.: CT19015
Ejerudgift/md.: 3.611

Dato: 25.02.2020

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse.
Ifølge: BBR-ejermeddelelse.
Kommune: Frederiksberg
Matr.nr.: 10 fd Frederiksberg
BFE-nr.: 174075
Ejerl.nr.: 6
Zonestatus: Byzone.
Vand: Alment vandforsyningsanlæg.
Vej: Offentlig vej.
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg.
Varmeinstallation: Fjernvarme.
Opført/ombygget år: 1900

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 2018
Offentlig ejendomsværdi: 1.950.000 kr.
Heraf grundværdi: 347.200 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.365.000 kr.
Grundskatteloftværdi:

Arealer

Tinglyst areal: 0 m²
heraf boligareal: 0 m²
heraf andre arealer: 0 m²
BBR-boligareal: 105 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter: 100/1200
Tinglyst fordelingstal:
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 41.000 kr.
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitut nr. 1 - lyst den 05.02.1892: Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.
Servitut nr. 2 - lyst den 29.08.1929: Dok. om benyttelse af kælderrum.
Servitut nr. 3 - lyst den 22.03.1961: Dok. om nedrivning af garage, benyttelse m.v.
Servitut nr. 4 - lyst den 01.06.1961: Dok. om byggelinier m.v.
Servitut nr. 5 - lyst den 26.11.1965: Byplanvedtægt.
Servitut nr. 6 - lyst den 06.02.1991: Dok. om fjernvarme m.v.
Servitut nr. 7 - lyst den 07.03.2008: Vedtægter for E/F Nyelandsvej 77 og 77A.

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

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. Matriklen er ikke kortlagt som forurennet eller muligt forurennet. Region Hovedstaden eller tidligere myndigheder har vurderet, at der ikke er grundlag for en kortlægning på baggrund af de oplysninger, der findes om matriklen.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret til kælderrum og fælles vaskeri, fælles tørrerum, fælles cykelkælder, fælles værksted og fælles gårdhave.

Øvrige tilstedevarer hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



CAMILLA THOUBER

EJENDOMSMÆGLER CAMILLA THOUBER APS AMALIEGADE 6, DK-1256 KØBENHAVN K
(+45) 2222 4455 CT@CAMILLATHOUBER.DK WWW.CAMILLATHOUBER.DK

Adresse: Nyelandsvej 77A, mezz. th., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: 5.250.000

Sagsnr.: CT19015
Ejerudgift/md.: 3.611

Dato: 25.02.2020

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Jf. forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Køber gøres særligt 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 salgsoptstilling - herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat - har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteløftsværdier. Disse forhold kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, hvorfor køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Køber er tillige gjort særligt opmærksom på regeringens forslag om udskydelse af de nye boligskatteregler fra 2021 til 2024. Køber kan læse mere om den forventede ændring af boligskattereglerne på:
<https://www.skm.dk/aktuelt/nyheder/2019/oktober/10-centrale-spoergsmaal-og-svar-o-m-udskydelsen-af-de-nye-boligskatteregler>

Der gøres opmærksom på, at der i ejerforeningen aftales en årlig arbejdsweekend som arbejdsforpligtelse.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.880 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme.

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen.

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Oplysninger vedrørende varmeudgift til sælger seneste årsforbrug stammer fra aktuelt acontobeløb til ejerforeningen.

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 salgsoptstillingens 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Der foreligger energimærkning af 19.05.2011 med energiklassifikation: D.



CAMILLA THOUBER

EJENDOMSMÆGLER CAMILLA THOUBER APS AMALIEGADE 6, DK-1256 KØBENHAVN K
(+45) 2222 4455 CT@CAMILLATHOUBER.DK WWW.CAMILLATHOUBER.DK

Adresse: Nyelandsvej 77A, mezz. th., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: 5.250.000

Sagsnr.: CT19015
Ejerudgift/md.: 3.611

Dato: 25.02.2020

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	7.066	Kontantpris/udbetaling	5.250.000
Ejendomsværdiskat	13.650	Tinglysningsafgift af skødet	33.250
Ejerforening	22.512	I alt	5.283.250
Skadedyrsbekæmpelse	100		
Ejerudgift i alt 1 år	43.328		

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: 265.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.117 md./ 253.403 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.776 md./ 225.317 år v/23,10%
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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.02.2020

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 tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/8 - 1/2

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>



CAMILLA THOUBER

EJENDOMSMÆGLER CAMILLA THOUBER APS AMALIEGADE 6, DK-1256 KØBENHAVN K
(+45) 2222 4455 CT@CAMILLATHOUBER.DK WWW.CAMILLATHOUBER.DK

Adresse: Nyelandsvej 77A, mezz. th., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: 5.250.000

Sagsnr.: CT19015
Ejerudgift/md.: 3.611

Dato: 25.02.2020

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

Ingen.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredittype	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering



CAMILLA THOUBER

Ejendomsmægler, MDE