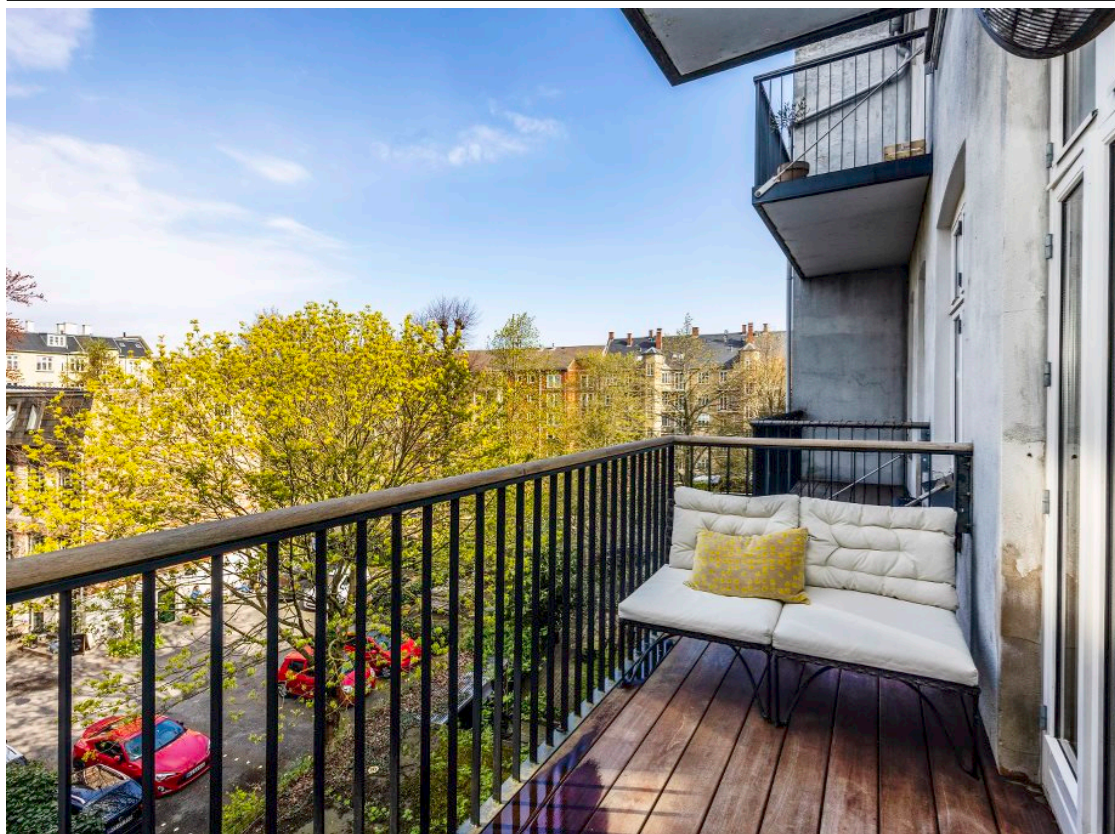


Salgsopstilling

Adresse: Falkoner Alle 57, 3. tv., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: 7.095.000

Sagsnr.: 43000162
Ejerudgift/md.: 5.786

Dato: 27.4.2024



Beskrivelse:

Herskabslejlighed med altan, og en fantastisk udsigt over Falkoner Allé i nydelig ejendom på Frederiksberg.

Velkommen til denne smukke ejendom fra 1898, hvor man allerede ved indgangen i opgangen mødes af smukke originale detaljer på gulvene, blyindfattede ruder, og paneler på væggene. Lejligheden er beliggende ved Godthåbsvej, som den senere årrække har udviklet sig til at være et af Frederiksbergs foretrukne indkøbsstrøg med en masse specialforretninger, caféer og restauranter. Hvis man vil rundt i København, er metroen kun få minutters gang fra ejendommen. Når man gerne vil se på smukke grønne områder, så er der mange muligheder i området, bl.a. Landbohøjskolens Have og Frederiksberg Have.

Ejendommen : Ejendommen fremstår i klassisk Frederiksbergstil, og vedligeholdes løbende i.h.t. den udarbejdede vedligeholdelsesplan foreningen har fået udarbejdet. Lejligheden emmer af herskab og historisk charme.

Indretning : Entré med god plads til garderobe, moderniseret og godt indrettet badeværelse, med bl.a. stor bruseniche og gulvvarme. Spisestue med stukloft og høje paneler, med indgang til den herskabelige og udsædvanligt store opholdsstue fyldt med originale og smukke detaljer. Stuen har et helt exceptionelt lysindfald fra de store vinduer - med en karnap hvorfra du har udsigt over hele området. Der er flotte sildebensparketgulve, klassiske dørhåndtag på fyldningsdøre, samt tre meter til loftet, der imponerer med stuk og rosetter. Stort soveværelse med skabsvæg. Stort spisekøkken med masser af skabe og plads til at underholde gæster eller rumme et spisehjørne. Fra køkkenet er der udgang til den store altan, hvor eftermiddags- og aftensolen kan nydes, samt udsigt over den grønne, rolige baggård. Her er rummeligt i alle rum, og hvis man ønsker et ekstra soveværelse, kan spisestuen indrettes til et stort værelse uden at ødelægge den herskabelige stemning. Opholdsstuen gode størrelse og åbenhed muliggør at man uden problemer kan samle en stor kreds til fest og hygge. En lejlighed for dem, der gerne vil bo midt i Frederiksberg i en flot ejendom, med smukke detaljer og masser af lys, tæt på masser af liv og alt hvad man behøver i storbyen.

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.

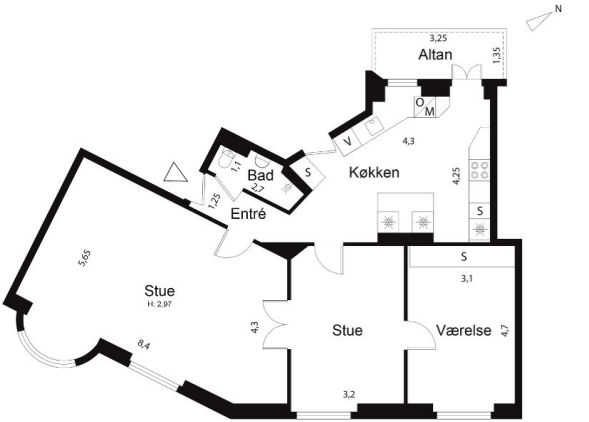
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Camilla Lindhard

Adresse: Falkoner Alle 57, 3. tv., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: 7.095.000

Sagsnr.: 43000162
Ejerudgift/md.: 5.786

Dato: 27.4.2024



Adresse: Falkoner Alle 57, 3. tv., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: 7.095.000

Sagsnr.: 430000162
Ejerudgift/md.: 5.786

Dato: 27.4.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelsen
Kommune: Frederiksberg
Matr.nr.: 14am Frederiksberg
BFE-nr.: 185505
Ejerl.nr. 7
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1898 / 1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 6.640.000,00
Grundværdi: 4.216.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.312.000,00
Grundlag for grundskyld: 3.372.800,00

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

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: AEG
type: Keramisk kogeplade mærke: AEG
type: Indbyggnings ovn mærke: AEG
type: Køle/fryseskab mærke: AEG
type: Opvaskemaskine mærke: Grundig
type: Vaskemaskine mærke: AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 102 m²
Heraf tinglyst boligareal: 102 m²
BBR-boligareal: 111 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Administrativt fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 5/118
Adm. fordelingstal: Oplyses snarest
Sikkerhed til e/f: 25.000,00
I form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

26.7.1854 Dok om hegn, hegnsmur mv, forpl mht bygningens opførelse forpl til ikke på parcellen at anlægge gartneri limkøgeri svineopdrætningsanstalt ell lign (2U 381-565)
9.9.1898 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, arealsudlægning til fortov (5V 471-1817)
1.7.1936 Dok om skure mv, Se akt 2_FRB_AM14
7.11.1940 Dok om vilkår f en lejlighed i tagetagen 2_FRB_AM14
6.1.1960 Dok om byggelinier mv 2_FRB_GR_A1
15.1.1962 Dok om byggelinier mv
31.3.1978 anm byrder Vedtægter for ejerforening, ejerl Godthåbsvej 2, Resp lån i off midler
20.2.1997 Dok om fjernvarmeledninger Frb Kommune har påtaleret
5.10.2001 Lokalplan nr. 115
28.1.2004 Akt AM 14 Tillæg til vedtægter Tillige lyst pantstiftende
23.1.2008 Anm byrder og hæftelser Tillæg til vedtægter.
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum
Fælles gård

Adresse: Falkoner Alle 57, 3. tv., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: 7.095.000

Sagsnr.: 430000162
Ejerudgift/md.: 5.786

Dato: 27.4.2024

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.456,46

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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:

Udlejning: Ja - bestyrelsen skal godkende lejer

Husdyr: Dog med bestyrelsens godkendelse

Planlagt istandsættelse: Der henvises til vedligeholdelsesplanen

Klassificeret som lettere forurening :

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.

Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen :

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

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.

Bevaringsværdig ejendom :

Ejendommen er bevaringsværdig i klasse 3, jf. Fredningsstyrelsen.

Adresse: Falkoner Alle 57, 3. tv., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: 7.095.000

Sagsnr.: 430000162
Ejerudgift/md.: 5.786

Dato: 27.4.2024

| Ejerudgift 1. år: | Pr. år: | Kontantbehov ved køb: | |
|-------------------------|-----------|--|--------------|
| Ejendomsværdiskat | 27.091,20 | Kontantpris/udbetaling | 7.095.000,00 |
| Grundskyld 2023 | 10.455,68 | Notering af ejerskifte | 1.500,00 |
| Fællesudgifter | 31.752,00 | Tinglysningsafgift debtorskifte | 1.730,00 |
| Rottebekæmpelse | 130,00 | Tinglysningsafgift skøde | 44.450,00 |
| | | I alt | 7.142.680,00 |
| Ejerudgift i alt 1. år: | 69.428,88 | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske | |

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: 355.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 40.746 md./ 488.946 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 33.223 md./ 398.678 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 22.4.2024. 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:**

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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Falkoner Alle 57, 3. tv., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: 7.095.000

Sagsnr.: 430000162
Ejerudgift/md.: 5.786

Dato: 27.4.2024

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 fradragsskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|---|-----------------|--------------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB | Anden lånetype | 1.647.207,90 | 1.728.161,61 | 1.629.005,07 | DKK | 2,79 | 108.824,41 | 26,00 | 10.34 | 0 | | Nej | |
| NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB | Anden lånetype | 1.734.000,00 | 1.825.742,33 | 1.718.470,68 | DKK | 2,84 | 60.559,76 | 26,00 | 5.55 | 0 | | Nej | |