

Salgsopstilling



Adresse: Hospitalsvej 1B, st., 2000 Frederiksberg Kontantpris: 3.700.000		Sagsnr.: 430000107 Ejerudgift/md.: 2.433	Dato: 23.11.2023
		Beskrivelse: Drømmer du om dit eget lille hus midt på Frederiksberg. Så skal du se denne unikke 2 vær. ejerlejlighed. Et hyggeligt lille hus - det er den fornemmelse man får når man træder ind i denne lejlighed, der sjældent ses til salg. Her kan morgen kaffen nydes i haven, når terrasse døren åbnes fra stuen. Ejendommen er fra 1898 - med mange flotte detaljer. Som beboer i denne ejendom har man én overbo - idet der kun er 2 lejligheder i denne særskilte ejendom. Området er fantastisk hvis man elsker at gå ud, og bruge alle butikkerne, caféerne, take-away stederne i området. Der er kort afstand til Gammel Kongevej, Metro, Frederiksberg Have, og Falkoner Alle - med andre ord, så er du i gå afstand til alt man skal bruge i hverdagen. Indretning : Entré med garderober, nyligt badeværelse med bruse niche og gulvarme, hyggelig stue med combi ovn og udgang til den fælles have. Stuen er i åben plan med stilrent flot nyere hvidt køkken. Soveværelse med udsigt over haven. Lejligheden er nymalet og stylet af indretningsarkitekt, med modige og spændende detaljer.	
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		Version 3.3 E/SO	
		COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening	
		Side 1	

Adresse: Hospitalsvej 1B, st., 2000 Frederiksberg		Sagsnr.: 430000107		Dato: 23.11.2023	
Kontantpris: 3.700.000		Ejerudgift/md.: 2.433			
<u>Ejendomsdata:</u>					
Ejendommen					
Ejendomstype: Ejerlejlighed		Arealer*		Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:	
Må benyttes til: Beboelse		Tinglyst areal:			
Ifølge: BBR-ejermeddelelsen		Heraf tinglyst boligareal:			
		BBR-boligareal:			
Kommune: Frederiksberg Kommune		Ejerforeningsforhold			
Matr.nr.: 41B Frederiksberg		Fællesudg. fordeles efter:			
BFE-nr.: 191205		Administrativt fordelingstal			
Ejerl.nr. 41		Tinglyst fordelingstal: 57/3646			
Zonestatus: Byzone		Adm. fordelingstal: 57/3680			
Vand: Alment vandforsyningsanlæg		Sikkerhed til e/f: 54.000,00			
Vej: Offentlig		I form af: Ejerpantebrev			
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand		Forhøjelse af sikkerhed: 12.000,00			
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme		I form af: Ejerpantebrev			
Opført/ombygget år: 1898					
Vurdering og ejendomsværdiskat					
Offentlig vurdering pr.: 2019					
Offentlig ejendomsværdi: 1.400.000,00					
Heraf grundværdi: 83.200,00					
Evt. ejerboligværdi:					
Grundlag for ejd. værdiskat: 924.000,00					
Grundlag for ejendomsskat: 82.200,00					
* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk					
<u>Tilbehør:</u>					
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):					
type: Induktions kogeplade mærke: Ikea					
type: Indbygnings ovn mærke: Ikea					
type: Opvaskemaskine mærke: Ikea					
type: Emhætte / emfang mærke: Ikea					
type: Vaske/tørremaskine mærke: Ikea					
type: Combi ovn mærke:					

Adresse: Hospitalsvej 1B, st., 2000 Frederiksberg Kontantpris: 3.700.000		Sagsnr.: 430000107 Ejerudgift/md.: 2.433		Dato: 23.11.2023	
Forsikringsforhold: Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TopDanmark Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes: Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskad: ☒ Ja ☐ Nej Forbehold: Der henvises til policen.					
Forbrugsafhængige udgifter: Årligt varmekorbrug: Forbrug: 6.305 kWh Udgift kr.: 12.464,17 Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme Ejendommens supplerende varmekilde: Combi pejs 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: D					

Andre forhold af væsentlig betydning:
Udlejning: Ja - tilladt.
Husdyr: Ja - hunde op til terrier størrelse, så længe de ikke generer de andre beboere.
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.
Om boligskat – ejerbolig med beskatning på foreløbigt grundlag :
I 2024 træder en boligskatteform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger.
Idet denne ejendom endnu ikke er selvstændigt vurderet, er værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling oplyst i henhold til de, af Vurderingsstyrelsen, fastsatte, foreløbige værdier. Ejendomsværdiskat og ejendomsstat i den oplyste ejerudgift er beregnet på baggrund af disse foreløbige beskatningsgrundlag.
Når der senere modtages en endelig vurdering, kan der ske tilbagebetaling/efterregulering af ejendomsværdiskat og/eller ejendomsstat for årene, hvor ejendommen er foreløbigt beskattet.
Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingen oplyste værdier/beløb og Skatteforvaltningens endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsrådgiver uveklommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.
Boligskatteformen i øvrigt kan have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.
Fælles lån :
Der er et fælles lån, som køber overtager.
Restgælden er på kr. 28.201 - med en månedlig ydelse på kr. 222,-

Adresse: Hospitalsvej 1B, st., 2000 Frederiksberg		Sagsnr.: 430000107		Dato: 23.11.2023	
Kontantpris: 3.700.000		Ejerudgift/md.: 2.433			
<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	8.500,80	Kontantpris/udbetaling	3.700.000,00		
Ejendomsskat 2023	2.034,45	Notering af ejerskifte	1.850,00		
Fællesudgifter	11.920,00	Tinglysningsafgift skøde	24.050,00		
TV - pakke	4.020,00	Forhøjelse af sikkerhed til ejerforening mv.	7.800,00		
Rottebekæmpelse	56,18	I alt	3.733.700,00		
Fælles udgifter, fælles lån	2.664,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske			
Ejerudgift i alt 1. år:	29.195,43				

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:
Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge 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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 22.790 md./ 273.478 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 18.308 md./ 219.699 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 annuitiesprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder.
Beregningsdato for realkreditlån: 22.11.2023. For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitiesprincippet. 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: 1/1 - 1/7. **Forbehold:**

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke 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: Hospitalsvej 1B, st., 2000 Frederiksberg Kontantpris: 3.700.000		Sagsnr.: 430000107 Ejerudgift/md.: 2.433		Dato: 23.11.2023
<u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u> 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.		<u>Gæld udenfor købesummen:</u> Fælles lån - restgæld kr. 28.201, med en månedlig ydelse på kr. 222,-		

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	Anden lånetype	2.301.590,48	2.301.590,48	2.262.509,47	DKK	5,00	166.373,45	29,75	6,6			Nej	