

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: Frederiksberg Alle 37, 4. th., 1820 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 15-X0001654
Ejerudgift/md.: kr. 7.300

Dato: 30.4.2025



Beskrivelse:

Fed lejlighed med skøn placering på Frederiksberg C

Det er intet mindre end et fremragende nærmiljø, der bliver jeres, når I rykker ind i denne dejlige lejlighed, som ligger på Frederiksberg Allé med metro, byens betagende puls og grønne åndehuller inden for kort rækkevidde. Jeres kommende hjem ligger højt placeret med et dejligt udsyn til spir, hustage og mylderet på gaden, mens I samtidig er trykket roligt op i højderne. Her får I hele tre værelser og to stuer en suite, og så har I adgang til et loftsrum.

De to stuer en suite bliver højnet af fantastiske lysindfald, og skråvinduerne giver et betagende kig til himlen, der forandrer sig i takt med vind, vejr og dagens lys. Stuerne giver plads til at have flere afsnit med bløde møbler i den ene og spisesektionen i den anden. Livretterne bliver til i det nydelige køkken fra 2022.

I har hele tre værelser at gøre godt med, og det ene ligger lidt for sig, mens de to andre er placeret side om side. Det giver plads til både børn og voksne, eller måske I er mere til hjemmekontor og hobbyrum. Til slut skal I se badeværelset, som har separat bruseniche og plads til vaskemaskinen. Fra lejligheden er der udsigt over de dejlige omgivelser, og i forbindelse med ejendommen er der desuden en hyggelig, lille gårdsplads, som giver plads til at sætte sig ud en stund.

Bylivet bliver en fantastisk del af jeres hverdag, når I rykker ind på denne centrale adresse, hvor alle Frederiksbergs fristelser er inden for kort rækkevidde. For enden af alléen ligger Frederiksberg Have, og i modsatte retning kan Søerne slå en smuk ramme om en slentretur med en to-go-kaffe i hånden. Smut mod syd, og start dagen nærende på Grød og slut af på en portvinsbar eller en af de mange caféer langs Vesterbrogade. Der er 150 meter til metroen og mindre end 300 til nærmeste indkøb.

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: Frederiksberg Alle 37, 4. th., 1820 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 15-X0001654
Ejerudgift/md.: kr. 7.300

Dato: 30.4.2025



Adresse: Frederiksberg Alle 37, 4. th., 1820 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 15-X0001654
Ejerudgift/md.: kr. 7.300

Dato: 30.4.2025



Adresse: Frederiksberg Alle 37, 4. th., 1820 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 15-X0001654
Ejerudgift/md.: kr. 7.300

Dato: 30.4.2025



Adresse: Frederiksberg Alle 37, 4. th., 1820 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 15-X0001654
Ejerudgift/md.: kr. 7.300

Dato: 30.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed

Må benyttes til: Beboelse

Kommune: Frederiksberg

Matr.nr.: 25dv Frederiksberg

BFE-nr.: 187537

Ejerl.nr. 12

Zonestatus: Byzone

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Vej: Offentlig

Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme

Opført/ombygget år: 1889

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025

Ejendomsværdi: 8.881.000,00

Grundværdi: 5.510.000,00

Evt. ejerboligværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat: 7.104.800,00

Grundlag for grundskyld: 4.408.000,00

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

Tilbehør:

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

Afventer oplysninger fra sælger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 112 m²

Heraf tinglyst boligareal: 112 m²

BBR-boligareal: 119 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:

Tinglyst fordelingstal: 16/191

Adm. fordelingstal:

Sikkerhed til e/f: 40.000,00

I form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed:

I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

30.11.1888 Dok om vej mv, Se akt, (413411-1835)

21.12.1888 Dok om jordstrimmel mv, Se akt

21.12.1888 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejafg. mv, Se akt, (5C 325-1971)

22.4.1892 Dok om byggelinier mv, Se akt, (5J 726-468)

30.10.1908 Dok om ubebygget areal, Se akt, (6U 297-2050)

21.2.1913 Dok om wc indlæggelse, Se akt, (7A 371-333)

1.11.1947 Dok om luftfartshindringer mv 2_FRB_GR_A1

24.9.1949 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Se akt 2_FRB_DV25

14.10.1955 Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv, Se akt 2_FRB_DV25

11.5.1956 Dok om benyttelse af tagetage mv, Se akt 2_FRB_DV25

9.7.1963 Dok om tilmuring af åbninger mv, Se akt 2_FRB_DV25

22.4.1971 Dok om indretning af lejlighed på 4 sal mv, Se akt 2_FRB_DV25

4.7.1973 tillæg til normalvedtægt for ejerforen mv, Se akt, akt DV 25 ejl 7, Tillige lyst pantstiftende.

22.11.1983 Lejekontrakt med ejeren af 25EX mv, Se akt 2_FRB_DV25

11.11.1993 Lokalplan nr. 79

21.3.1995 Lokalplan 79-tillæg

15.5.2013 Vedtægter: Vedtægter for ejerboligforeningen Frederiksberg Allé 37

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Frederiksberg Alle 37, 4. th., 1820 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 8.995.000Sagsnr.: 15-X0001654
Ejerudgift/md.: kr. 7.300

Dato: 30.4.2025

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp: ☒ Ja ☐ Nejinsekt: ☒ Ja ☐ Nejrørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.000,00

Forbrug: a conto

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

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:

Løvsøre, 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 forurennet:

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.

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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Adresse: Frederiksberg Alle 37, 4. th., 1820 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 15-X0001654
Ejerudgift/md.: kr. 7.300

Dato: 30.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Fællesudgifter anslået	kr. 37.548,00	Kontantpris/udbetaling
Rottebekæmpelse anslået	kr. 150,00	Notering af ejerskifte til administrator, anslået
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 36.234,48	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde
Grundskyld 2025	kr. 13.665,00	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 87.597,48	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: 450.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 49.278 md./ 591.337 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 40.310 md./ 483.719 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: 30.4.2025. 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: Frederiksberg Alle 37, 4. th., 1820 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 15-X0001654
Ejerudgift/md.: kr. 7.300

Dato: 30.4.2025

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.