

Salgsopstilling

Adresse: Platanvej 24, 10. 5., 1810 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 4.298.000

Sagsnr.: MP-0020-9967
Ejerudgift/md.: kr. 4.845

Dato: 23.07.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Platanvej 24, 10. 5, hvor denne indbydende 79 kvadratmeter store lejlighed venter på sin nye ejer. Med sin placering på 10. etage kan du nyde godt af en fantastisk udsigt over Frederiksberg, og du vil hurtigt opdage, hvordan lyset flommer ind og giver rummene en særlig atmosfære.

Denne lejlighed byder på to velindrettede værelser, der giver plads til både privatliv og hyggelige stunder. Her er rum til at leve, arbejde og slappe af, alt sammen i en ramme, der emmer af moderne komfort. Det ene rum vil blive fjernet ved overtagelse, således lejligheden åbnes mere op, og fremstår mere luftig.

Lejligheden er en del af en sund ejerforening, hvilket er din garanti for et trygt og stabilt boligmiljø. Her er der styr på tingene, og du kan føle dig sikker i dagligdagen.

En særlig mulighed ved denne bolig er, at du har mulighed for at planlægge din fremtid uden hastværk, da der ligger en 5 årig lejeaftale som skal overholdes. Med en overtagelsesperiode på 5-6 år, giver det dig friheden til at tilrettelægge dit skifte til denne skønne bolig, når det passer ind i dit liv.

Beliggende i hjertet af Frederiksberg, er du tæt på alt, hvad hjertet kan begære af kulturelle tilbud, shoppingmuligheder og grønne oaser. Her er du en kort køretur væk fra byens pulserende liv, samtidig med at du kan trække dig tilbage til dit eget fredfyldte hjem højt over byens tage.

Denne lejlighed er ikke blot en bolig, men en fremtidsinvestering i et område, der fortsat er attraktivt og eftertragtet. Vent ikke for længe med at gøre denne adresse til din egen - Platanvej 24, 10. 5 er klar til at byde dig velkommen hjem.

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.

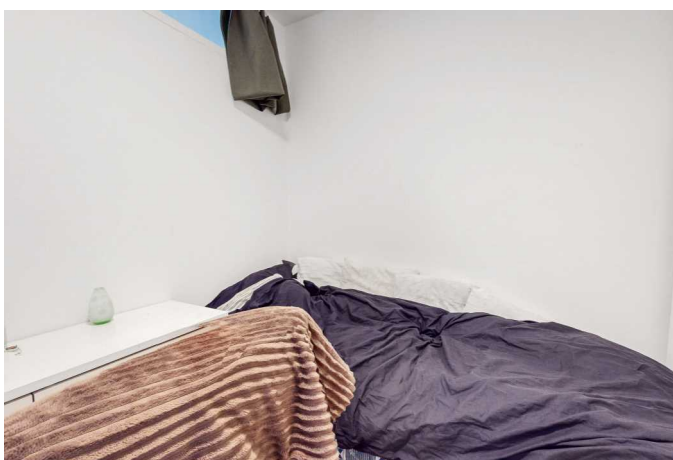
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Platanvej 24, 10. 5., 1810 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 4.298.000

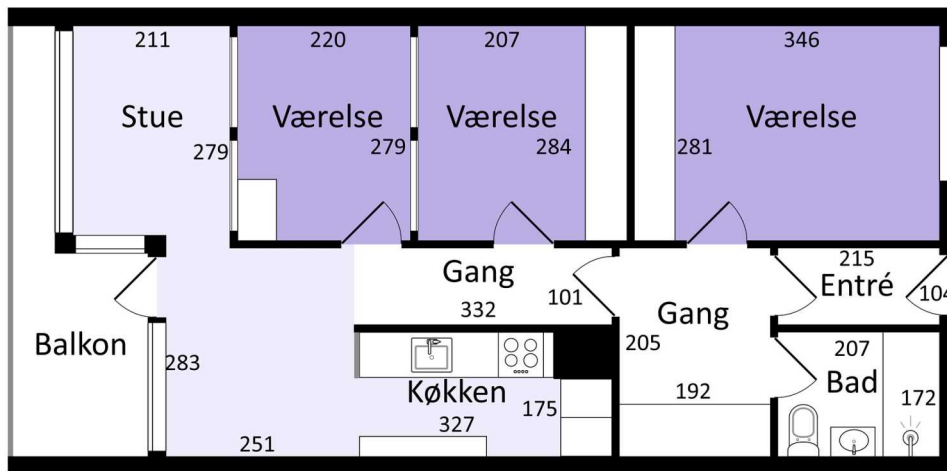
Sagsnr.: MP-0020-9967
Ejerudgift/md.: kr. 4.845

Dato: 23.07.2024



Adresse: Platanvej 24, 10. 5., 1810 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 4.298.000Sagsnr.: MP-0020-9967
Ejerudgift/md.: kr. 4.845

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Platanvej 24, 10. 5., 1810 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 4.298.000

Sagsnr.: MP-0020-9967
Ejerudgift/md.: kr. 4.845

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Frederiksberg
Matr.nr.: 25 fy Frederiksberg m.fl.
BFE-nr.: 187112
Ejerl.nr.: 92
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 4.618.000 kr.
Grundværdi: 3.226.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.694.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 2.580.800 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Opvaskemaskine - Bosch
Ovn og emhætte - Ukendt
Køleskab/fryser indbygget - Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 67 m²
Heraf tinglyst boligareal: 67 m²
BBR-boligareal: 79 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles
Tinglyst fordelingstal: 62/10002
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 40.000 kr.
I form af: Anden hæftelse - E/F Platanhusene
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:
Der henvises til side 5

Grundejerforening: Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum
Cykelkælder
Fællesvaskeri (mod betaling)
Festlokale der kan lejes

Adresse: Platanvej 24, 10. 5., 1810 Frederiksberg C Kontantpris: kr. 4.298.000		Sagsnr.: MP-0020-9967 Ejerudgift/md.: kr. 4.845	Dato: 23.07.2024
Forsikringsforhold: Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes: Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja Forbehold:		Andre forhold af væsentlig betydning: Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom: Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab	
Forbrugsafhængige udgifter: Årligt varmemeforbrug: Udgift kr.: 6.944 Forbrug: Udgiften er beregnet i år: Aconto 2024 Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen Oplysningerne stammer fra: Energimærke Der betales aconto kr. 1.736 pr. kvartal til varme		Skabe på plantegning: Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.	
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.		Om boligskat: Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk	
Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning: Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.		Områdeklassificering af forurening - byzone: Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.	
Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.			
Energimærkning: Energimærke C.			

Adresse: Platanvej 24, 10. 5., 1810 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 4.298.000

Sagsnr.: MP-0020-9967
Ejerudgift/md.: kr. 4.845

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Ejerforening
Fælleslån
Rottebekæmpelse, ANSLÅET

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
18.841
8.000
24.795
6.352
150

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Notering af ejerskifte til administrator, anslået
I alt

kr.
kr.
kr.
kr.

4.298.000
27.650
1.500
4.327.150

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

58.138

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.364 md./ 292.366 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.671 md./ 236.056 år v/25,07%
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: 23.07.2024
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: 1/8 - 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>

Adresse: Platanvej 24, 10. 5., 1810 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 4.298.000

Sagsnr.: MP-0020-9967
Ejerudgift/md.: kr. 4.845

Dato: 23.07.2024

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:
Fælleslån 3.164.781kr. - Lejlighedens andel af fælleslånet udgør kr. (196.216,422) pr. (2024)

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:
Området omkring Platanvej og Henrik Ibsens Vej

Kommuneplaner:
Kommuneplan 2021
Kommuneplanramme - Frederiksberg Allé/Vesterbrogade

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 08.01.1868 lbnr. 946772-02 Tillægstekst Dok om indskr i benyttelse mv, Se akt Filnavn: 2_FRB_BT25
Nr. 2 lyst d. 19.05.1869 lbnr. 946773-02 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Se akt, (2B247-508)
Nr. 3 lyst d. 29.01.1873 lbnr. 946774-02 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejafgift mv, Se akt, (3D649-192)
Nr. 4 lyst d. 19.11.1873 lbnr. 946775-02 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Se akt, (3H143-1335)
Nr. 5 lyst d. 10.06.1874 lbnr. 946776-02 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Se akt, (3H306-714)
Nr. 6 lyst d. 12.11.1879 lbnr. 946777-02 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Se akt, (3V946-1111)
Nr. 7 lyst d. 01.11.1947 lbnr. 2277-02 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv SE OGSA AKT: 2_FRB_GR_A1 Filnavn: 2_FRB_A1
Nr. 8 lyst d. 13.03.1963 lbnr. 789-02 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 2_FRB_B25
Nr. 9 lyst d. 03.08.1964 lbnr. 2852-02 Tillægstekst Byplanvedtægt, Se akt Filnavn: 2_FRB_B25

Nr. 10 lyst d. 19.01.1971 lbnr. 290-02 Tillægstekst Dok om uhindret adgang til telefonledninger mv, Se akt AKT 2_FRB_BN25
Nr. 11 lyst d. 28.01.1971 lbnr. 513-02 Tillægstekst Dok om transformerstation mv, Se akt AKT 2_FRB_BN25
Nr. 12 lyst d. 28.01.1971 lbnr. 514-02 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Se akt AKT 2_FRB_BN25
Nr. 13 lyst d. 19.03.1971 lbnr. 1568-02 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv, Se akt Filnavn: 2_FRB_BN25
Nr. 14 lyst d. 24.05.1971 lbnr. 2987-02 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Se akt Filnavn: 2_FRB_BN25
Nr. 15 lyst d. 14.11.1973 lbnr. 11877-02 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Resp lån i off midler, Se akt KORREKTAKT 2_FRB_BN25 - Filnavn: 2_FRB_B25
Nr. 16 lyst d. 28.05.1986 lbnr. 12772-02 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv, Se akt AKT 2_FRB_BN25
Nr. 17 lyst d. 09.12.1999 lbnr. 35674-02 Tillægstekst Lokalplan nr. 105 Filnavn: 2_FRB_B25
Nr. 18 lyst d. 26.06.2001 lbnr. 13317-02 Tillægstekst Tillæg til vedtægter mv.
Nr. 19 lyst d. 25.04.2003 lbnr. 11956-02 Tillægstekst Tillæg til vedtægterne AKT 2_FRB_BN25
Nr. 20 lyst d. 29.03.2005 lbnr. 9939-02 Tillægstekst Tillæg til vedtægter AKT 2_FRB_BN25
Nr. 21 lyst d. 05.10.2007 lbnr. 18530-02 Tillægstekst Tillæg til dekl. vedr. transformerstation. Lyst d. 19.01.1994. PÅtaleberettiget: Frb. Elnet A/S Filnavn: 2_FRB_AM10
Nr. 23 lyst d. 24.10.2013 lbnr. 1004908611 Tillæg til vedtægter af 14.11.1973-11877-02 Filnavn: d04af1ec-4d76-4ab8-b748-4421b643785c
Nr. 24 lyst d. 08.09.2014 lbnr. 1005630390 Tillæg til vedtægter af 14.11.1973-11877-02 Filnavn: 25d1d9b2-67ea-4762-902e-2afa5b012aaa

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.