

## Salgsopstilling

Adresse: Platanvej 32, 3. 15., 1810 Frederiksberg C  
Købspris: 1.698.000

Sagsnr.: 1001140  
Boligyldelse /md.: 3.898,00

Dato: 18.01.2019



### Beskrivelse af andelsboligen:

Velkommen på grænsen imellem det skønne Frederiksberg og det hippe Vesterbro! Et område helt uden sidestykke hvor du kan finde alle facetter. Her er en blanding af alle typer, hvilket giver en ren heksekedel af alt fra det autentiske Vesterbromiljø over i den noble Frederiksberg stemning til det hyper moderne og tjekkede - som sagtens kan gives prædikatet New Yorker stemning. Hele området er fyldt med alle former for handelsliv, gourmet og café muligheder i den nærliggende 'franske' Værnedamsvej, indkøb, Søndermarken og Frederiksberg havens grønne oaser- kort sagt ALT indenfor rækkevidde. I sommeren 2019 åbner den kommende Metro Cityring, hvorfra du snildt og hurtigt kan komme stort set alle steder, og den kommende station på Frederiksberg Allé ligger blot 5 minutters gang væk.

Den lyse og rummelige lejlighed, ligger på 3 sals højde, herfra er du ugeneret af gadens trafik og har godt lysindfald, fra de sydvendte vinduer. Lejligheden entreres fra en god stor entré med masser af skabsplads. Herfra er der direkte adgang til en skøn stor åben stue/køkken alrum, med et lækkert og kun 2 år gammelt hvidt grebsløst køkken, med en lille køkken ø, der på en god måde 'adskiller' køkken fra stuearealet. Her er plads til at folde sig ud til gode middage med familien - og rigtig god plads til at indrette sig med både spiseplads og sofaarrangement, uden på nogen måde at her bliver klemt. Boligens soveværelse, ligger lige ved siden af stuen og byder ligeledes på rigelig med plads. Lejlighedens badeværelse, er det oprindelige, men fremstår rigtig flot, med pænt terrassogulv og endda badekar, hvor du kan ligge og slappe af.

Andelsforeningen er særdeles veldrevet og byder på et væld af gode faciliteter, herunder elevator og en helt fantastisk fælles tagterrasse, med den flotteste og ugeneret udsigt over hele Københavns taglinje. Her finder du bl.a. borde og stole, liggestole og gasgrill, som kan benyttes - et helt unikt sted der simpelthen skal opleves!

Forældre køb er tilladt i foreningen - Ring 5389 2920 og bestil en fremvisning allerede nu.

### 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.

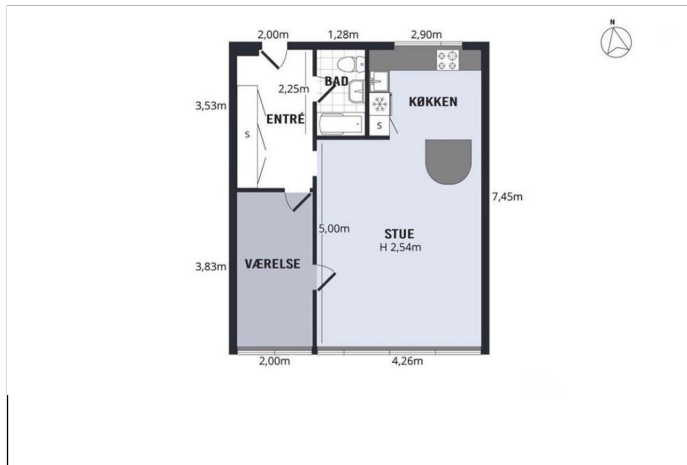
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kenneth Egholm

Adresse: Platanvej 32, 3. 15., 1810 Frederiksberg C  
Købspris: 1.698.000

Sagsnr.: 1001140  
Boligydelse /md.: 3.898,00

Dato: 18.01.2019



Adresse: Platanvej 32, 3. 15., 1810 Frederiksberg C  
Købspris: 1.698.000

Sagsnr.: 1001140  
Boligydelse /md.: 3.898,00

Dato: 18.01.2019

### Ejendomsdata

#### **Ejendommen/andelsboligforeningen:**

Kommune: Frederiksberg Kommune  
Matr.nr.: 63c Frederiksberg  
BFE-nr.: 100028654  
Opført/ombygget år: 1959  
Zonestatus: Byzone  
Anvendt vurderingsprincip: Valuarvurdering  
Pr.: 2017  
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 107.800.000  
Energimærkning: Der foreligger energimærkning med energiklassifikation: C.  
Fællesfaciliteter: Tagterrasse, elevator, mulighed for leje af parkeringsplads

#### **Andelsboligen:**

Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Ifølge: BBR meddelelse  
Andelnr.: 13  
Fordelingstal vedr. formuen: 44153/1179707  
Fordelingstal vedr. boligafgift: 32000/855000  
Evt. bemærkninger til boligafgiftens fordeling: Se regnskabets nøgleoplysninger

Brugsret: Tagterrasse, elevator, mulighed for leje af parkeringsplads

#### **Arealer:**

Boligareal ifølge BBR: 64 m<sup>2</sup>  
Andre arealer ifølge BBR:

### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

1. Dato/løbenummer: 12.01.1801-978677-02 / Dok om indskr i ejendomsretten
2. Dato/løbenummer: 08.01.1868-978678-02 / Dok om hegn, hegnsmur mv, (2Ø75-591)
3. Dato/løbenummer: 08.07.1872-978679-02 / Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (J3-61)
4. Dato/løbenummer: 24.02.1875-978680-02 / Dok om bebyggelse, benyttelse mv,
5. Dato/løbenummer: 13.12.1909-978681-02 / Dok om vejlaug
6. Dato/løbenummer: 14.01.1910-978682-02 / Dok om vejlaug, vejafgift mv
7. Dato/løbenummer: 05.01.1931-2879-02 / Lejekontrakt med Aage Jacobsen, opsig varsel 1 år, forpl mht dør i hegnet mv
8. Dato/løbenummer: 30.10.1933-3680-02 / Dok om bebyggelse, benyttelse mv
9. Dato/løbenummer: 07.12.1938-2304-02 / Dok om personalerum mm
10. Dato/løbenummer: 02.03.1939-7659-02 / Dok om bebyggelse, benyttelse mv
11. Dato/løbenummer: 15.04.1939-149-02 / Dok om tagfald, dør- og vinduesåbninger mv
12. Dato/løbenummer: 25.04.1939-230-02 / Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
13. Dato/løbenummer: 24.06.1939-2148-02 / Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Resp lån i off midler
14. Dato/løbenummer: 16.02.1940-6861-02 Dok om indgangsforholdene til biografen
15. Dato/løbenummer: 28.02.1940-2985-02 / Dok om indgangsforholdene

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

### Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)\*):  
Opvaskemaskine i skab, Ovn,

\*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Abonnementer:  
der overtages ingen abonnementer

Adresse: Platanvej 32, 3. 15., 1810 Frederiksberg C  
Købspris: 1.698.000

Sagsnr.: 1001140  
Boligyldelse /md.: 3.898,00

Dato: 18.01.2019

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.674                      Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år:

Andelsboligens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)

Andelsboligens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Aconto betaling

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Øvrige udgifter vedr. andelsboligens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos andelsboligforeningens ejendomsforsikring

Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                                      insekt: Ja                                      rørskade: Ja

Forbehold: Forsikrings police foreligger endnu ikke

Ejerpantebreve i andelsboligen:

Adresse: Platanvej 32, 3. 15., 1810 Frederiksberg C  
Købspris: 1.698.000

Sagsnr.: 1001140  
Boligyldelse /md.: 3.898,00

Dato: 18.01.2019

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue *	Kr.	1.693.439
Forbedringer og særligt tilpasset inventar	Kr.	30.137
Fradrag/Tillæg vedr. vedligeholdelsesstand	Kr.	0
Fradrag for mangler	Kr.	-18.100
<b>Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5</b>	<b>Kr.</b>	<b>1.705.476</b>
Evt. nedslag i maksimalprisen	Kr.	7.476
<b>Overdragelsessum ekskl. løsøre (købspris)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1.698.000</b>
Andet løsøre, der kan købes separat, jf. side 2.	Kr.	5.000
<b>Samlet overdragelsessum inkl. løsøre</b>	<b>Kr.</b>	<b>1.703.000</b>

\* jf. seneste generalforsamling

Boligyldelse:

Boligyldelse	Kr.	44.932,92
Antennebidrag	Kr.	1.836,00
Boligyldelse i alt pr. år	Kr.	46.768,92
<b>Boligyldelse i alt pr. md.</b>	<b>Kr.</b>	<b>3.898,00</b>

Kontantbehov ved køb:

Købspris/udbetaling	Kr.	1.698.000
* Gebyr til foreningen vedr. registrering af køb, Anslået	Kr.	3.000
<b>I alt</b>	<b>Kr.</b>	<b>1.701.000</b>

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrukket foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr.	1.698.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld	kr.	2.300.207
÷ omsætningsaktiver:	kr.	11.980
<b>Teknisk pris</b>	<b>kr.</b>	<b>3.986.227</b>

Adresse: Platanvej 32, 3. 15., 1810 Frederiksberg C  
Købspris: 1.698.000

Sagsnr.: 1001140  
Boligyldelse /md.: 3.898,00

Dato: 18.01.2019

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Venteliste: -  
Fremleje: Ja, jf. vedtægter  
Husdyr: -

Gæld uden for købesummen:

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen: Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Kursværdi	Rente	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
BRF Kredit	Rentetilpasning	01.04.2020	41.740.000		1	2043	Ja		
BRF Kredit	Rentetilpasning	01.04.2020	16.220.739		1	2043	Nej		

**Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:**

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.

**Øvrige servitutter:**

16.	Dato/løbenummer: 01.11.1947-2277-02 / Dok om luftfartshindringer mv	19.	Dato/løbenummer: 13.04.1962-1235-02 / Dok om bebyggelse, benyttelse mv
17.	Dato/løbenummer: 24.11.1961-3936-02 / Dok om byggelinier mv, Se akt	20.	Dato/løbenummer: 13.04.1962-1236-02 / Dok om baldakin mv
18.	Dato/løbenummer: 13.04.1962-1234-02 / Dok om bebyggelse, benyttelse mv, afgift mv	21.	Dato/løbenummer: 13.04.1962-1237-02 / Dok om rum i kælderens mv

---

Adresse: Platanvej 32, 3. 15., 1810 Frederiksberg C  
Købspris: 1.698.000

Sagsnr.: 1001140  
Boligydelse /md.: 3.898,00

Dato: 18.01.2019

---

22. Dato/løbenummer: 07.06.1962-1790-02 / Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
23. Dato/løbenummer: 13.03.1963-789-02 / Dok om byggelinier mv  
24. Dato/løbenummer: 03.08.1964-2832-02 / Byplanvedtægt  
25. Dato/løbenummer: 27.10.1971-6854-02 / Dok om fjernvarme mv  
26. Dato/løbenummer: 23.12.1977-22159-02 / Dok om indretn af supermarked mv  
27. Dato/løbenummer: 11.11.1998-34356-02 / Lejekontrakt med Mobilix A/S vedrørende antenneplads mv.

28. Dato/løbenummer: 09.12.1999-35674-02 / Lokalplan nr. 105  
29. Dato/løbenummer: 08.12.2008-18855-02 / lokalitets-lejekontrakt mell. A/B Vesterbrogade og Telia Danmark.  
Lokalplan: Området omkring Platanvej og Henrik Ibsens Vej  
Kommuneplan: Frederiksberg Allé / Vesterbrogade