



REAL



## Platanvej 5, 1. 66, 1810 Frederiksberg C

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>66</b>
Kontant	<b>5.395.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>3.759</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>1976</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **1440369**

**RealMæglerne** Frederiksberg v/ Hanne Løye

Falkoner Alle 18B, st. 3. / 2000 Frederiksberg / Tlf. +45 38346500 / [www.realmaeglerne.dk/hanneloye](http://www.realmaeglerne.dk/hanneloye)

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Platanvej 5, 1. 66, 1810 Frederiksberg C  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 1440369  
Ejerudgift/md.: kr. 3.759

Dato: 10.04.2026



### SKØN OG VELDIPONERET 2V PÅ 66 M<sup>2</sup> MED STOR VESTVENDT ALTAN. ELEVATOR, PARKERING OG ATTRAKTIV BELIGGENHED PÅ INDRE FREDERIKSBERG

Velkommen til en særdeles indbydende og velholdt 2-værelses lejlighed på attraktive Indre Frederiksberg – med Frederiksberg Allé, metroen og Frederiksberg Have som nærmeste naboer.

Lejligheden fremstår i flot stand med nydeligt køkken og badeværelse, lyse parketgulve og filtede vægge. Sælger har desuden udskiftet vinduer samt og terrassedør. Planløsningen er optimal og byder på en rummelig fordelingsentré, et stort soveværelse med god plads til både skabe og hjemmearbejdsplads samt et lyst, hvidt køkken med hyggelig spiseplads. Den rummelige stue har direkte udgang til en **stor vestvendt altan**, som ligger ugeneret – perfekt til aften sol, grill, krydderurter og afslappende stunder.

Flisebadeværelset fremstår pænt og funktionelt med separat bruseniche og vaskemaskine.

Beliggenheden er i særklasse med et par hundrede meter til metroen på Frederiksberg Alle, hertil kommer indkøb, caféer og specialforretninger – særligt omkring Gammel Kongevej og Frederiksberg Allé. De grønne åndehuller i Frederiksberg Have og Landbohøjskolens Have ligger ligeledes få minutters gang fra boligen.

Ejerforeningen er særdeles veldrevet og tilbyder en række attraktive fællesfaciliteter, herunder elevator, parkeringsmuligheder i både gård og kælder, fællesvaskeri, cykelrum, selskabslokale samt brugsret til eget depotrum.

En ideel bolig til både singlen eller parret, der ønsker en central beliggenhed kombineret med ro, lys og gode udearealer.

**Velkommen til Platanvej 5, 1. sal.**

#### 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: Hanne Dehn

Adresse: Platanvej 5, 1. 66, 1810 Frederiksberg C  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 1440369  
Ejerudgift/md.: kr. 3.759

Dato: 10.04.2026



Køkken



Entré



Stue



Sovæværelse



Sovæværelse



Køkken

Adresse: Platanvej 5, 1. 66, 1810 Frederiksberg C  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 1440369  
Ejerudgift/md.: kr. 3.759

Dato: 10.04.2026



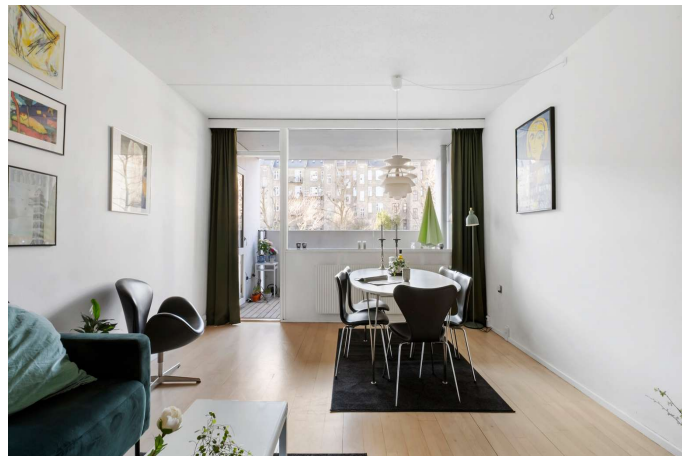
Køkken



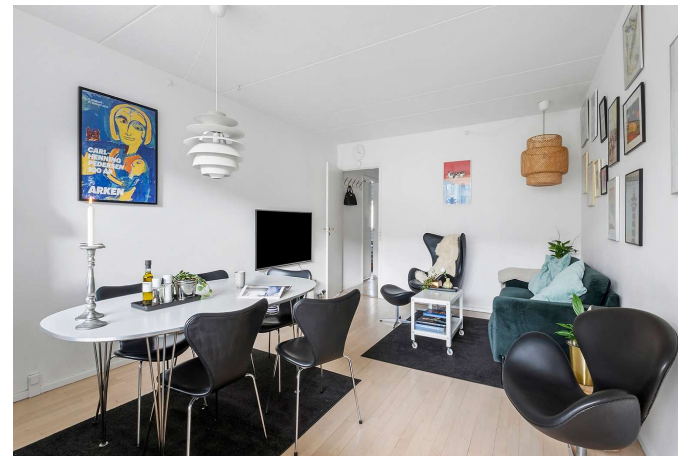
Køkken



Badeværelse



Stue



Spisestue



Ejendommen



Adresse: Platanvej 5, 1. 66, 1810 Frederiksberg C  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 1440369  
Ejerudgift/md.: kr. 3.759

Dato: 10.04.2026



Område



Område

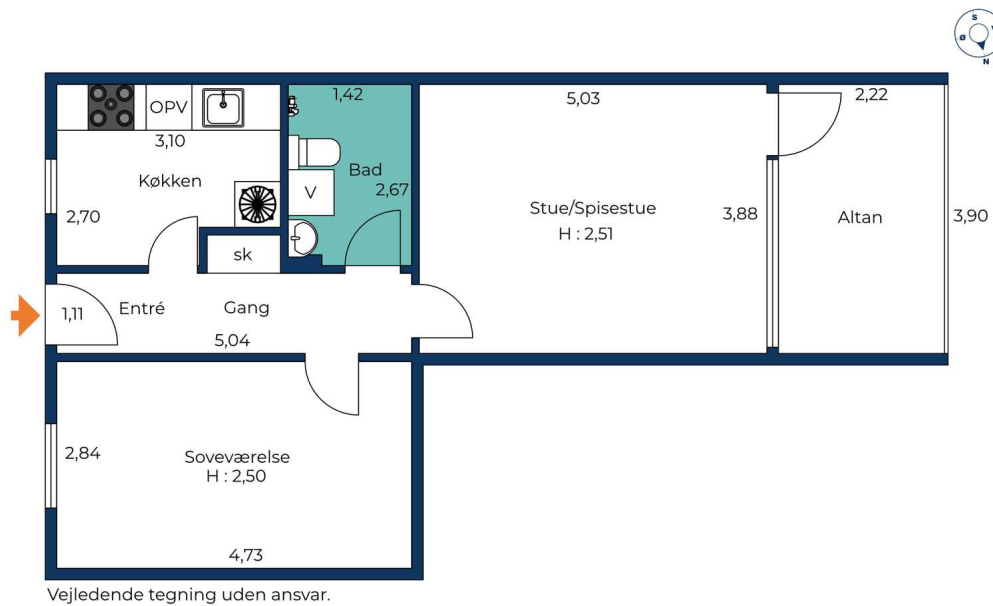


Område

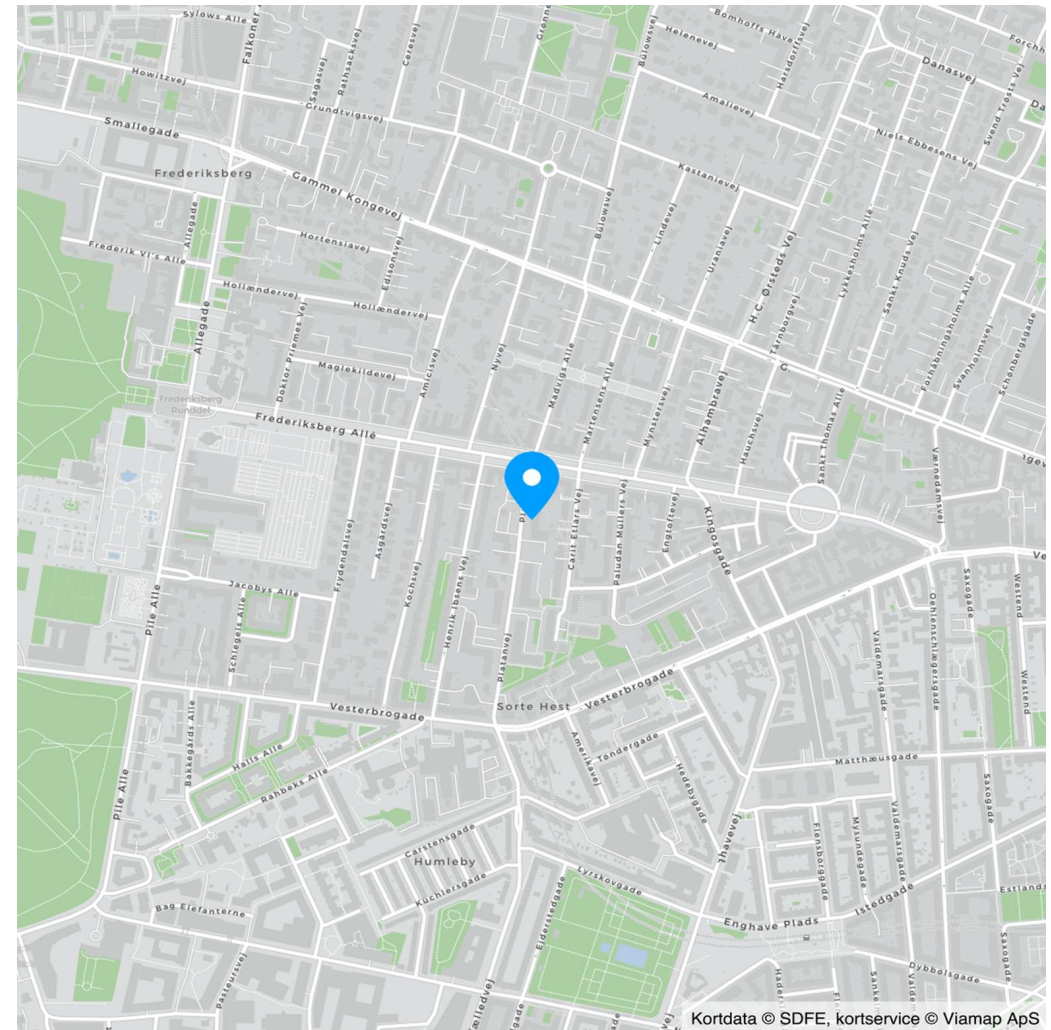
Adresse: Platanvej 5, 1. 66, 1810 Frederiksberg C  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 1440369  
Ejerudgift/md.: kr. 3.759

Dato: 10.04.2026



**REAL**



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Platanvej 5, 1. 66, 1810 Frederiksberg C  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 1440369  
Ejerudgift/md.: kr. 3.759

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Frederiksberg  
Matr.nr.: 25z Frederiksberg  
BFE-nr.: 181389  
Ejerl. Nr.: 66  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1976

**Arealer\*\***

Tinglyst areal: 57 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 57 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 66 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.575.000  
Grundværdi: 2.481.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.860.000  
Grundlag for grundskyld: 1.984.800

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Ovn - Kogeplade - Emhætte - Køle/fryseskab Samsung - Opvaskemaskine Ikea - Vaskemaskine AEG jf. sælgers oplysningskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Platanvej 5, 1. 66, 1810 Frederiksberg C  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 1440369  
Ejerudgift/md.: kr. 3.759

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.072 Forbrug: ac  
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 7.072 p.a.  
Der gøres opmærksom på, at fællesudgifterne er reduceret med kr. 2.674, svarende til lejlighedens andel af budgetteret vandforbrug  
Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.  
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmæg-

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 salgssopstillingens 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: Energimærke C



Adresse: Platanvej 5, 1. 66, 1810 Frederiksberg C  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 1440369  
Ejerudgift/md.: kr. 3.759

Dato: 10.04.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.586	Kontantpris	kr.	5.395.000
Grundskyld	kr.	6.153	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.250
Fællesudgifter	kr.	24.230	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelse 2026	kr.	139	I alt	kr.	5.431.750

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

Ejerudgift i alt 1. år kr. 45.108

**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: 270.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.481 md. / 353.768 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 23.936 md. / 287.226 år v/25,00 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med 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.



Adresse: Platanvej 5, 1. 66, 1810 Frederiksberg C  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 1440369  
Ejerudgift/md.: kr. 3.759

Dato: 10.04.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Der er ikke fælleslån i foreningen.		30.03.2026

**Ejerforening**

Navn: E/F PLATANVEJ 5-7 V/J LADEMANN  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 20.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal**

Admin: 57 / 5622  
Tinglyst: 57 / 5622  
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

**Brugsret**

Der er brugsret til kælderrum + selskabslokale og cykelkælder jf. ejerlejlighedsskema

**Fællesfaciliteter**

Der er fællesvaskeri i ejendommen. Der anvendes ikke vaskekort men der skal istedet bestilles vaskemønter af viceværtten. jf. ejerlejlighedsskema

**Servitutter**

- Nr. 1: 25.02.2021 - Servitut om metrostation
- Nr. 2: 25.02.2021 - Servitut om metrostation og boret tunnel
- Nr. 3: 16.01.1867 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejafgift (2Y376-80)
- Nr. 4: 15.05.1867 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejafgift (SB24420-508)
- Nr. 5: 23.10.1867 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejafgift (2Y946-682)
- Nr. 6: 08.01.1868 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (SB2Ø73-57)
- Nr. 7: 14.01.1910 - Dok om vedtægter for Plantagens vejlaug
- Nr. 8: 01.11.1947 - Dok om luftfartshindringer mv 2\_FRB\_GR\_A1
- Nr. 9: 13.03.1963 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 10: 03.08.1964 - Byplanvedtægt
- Nr. 11: 08.07.1975 - Dok om boligbebyggelse mv 2\_FRB\_Z25
- Nr. 12: 21.08.1975 - Dok om fjernvarme mv 2\_FRB\_Z25
- Nr. 13: 14.07.1976 - anm hæftelser, anm byrder Vedtægter for ejerforening, Platanvej 5-7,

Tillige lyst pantstiftende. 2\_FRB\_Z25

- Nr. 14: 26.05.1994 - anm byrder anm hæftelser Tillæg til vedtægter 2\_FRB\_Z25
- Nr. 15: 14.01.2000 - Anm byrder og hæftelser Tillæg til vedtægter
- Nr. 16: 18.04.2002 - Tillæg til vedtægter 2\_FRB\_Z25
- Nr. 17: 18.06.2009 - Lokalplan nr. 155
- Nr. 19: 14.04.2010 - statsekspropriation
- Nr. 20: 20.04.2010 - statsekspropriation
- Nr. 21: 19.05.2015 - Tillæg til vedtægter

**Planer**

Kommuneplan 7.B.2 - Frederiksberg Allé/Vesterbrogade  
Lokalplan 105 - Området omkring Platanvej og Henrik Ibsens Vej  
Lokalplan 215  
Lokalplan 238

**Andre forhold af væsentlig betydning  
generalforsamling 18/03-2026**

jf. indkaldelsen: Bestyrelsen foreslår stigning med kr. 2, så fællesudgifter er kr. 120 pr. fordelingstal pr. kvartal. Start 01.07.2026.

Vi afventer pt. referat fra generalforsamling 2026

**Jordforurening**

Ejendommen er ifølge regionens oplysninger registreret som forurenat på vidensniveau 1. En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige



---

Adresse: Platanvej 5, 1. 66, 1810 Frederiksberg C  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 1440369  
Ejerudgift/md.: kr. 3.759

Dato: 10.04.2026

---

beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.  
Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/år-sopgørelsen. 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.

#### **Husdyr**

Husdyr er tilladt, dog kun med bestyrelsens skriftlige samtykke, jf. vedtægternes § 9

#### **Udlejning**

Udlejning tilladt, dog kun med bestyrelsens skriftlige samtykke, jf. vedtægterne § 9

#### **Kommune- & Spildevandsplaner**

Plan - Kommuneplan 2025  
Plan - Allégade/Frederiksberg Allé  
Plan - Frederiksberg Allé/Vesterbrogade  
Plan - Frederiksbergstrategien 2016  
Plan - Frederiksbergstrategien 2020  
Plan - Frederiksberg Bystrategi 2024  
Kloakopland - Opland 3

#### **Parkering**

Der er terrænparkering og p-kælder til ejendommens beboere i foreningen.  
Parkeringskort til bilen koster kr. 100 og kræver at man fremviser en kopi af registreringsattesten og at man bor i ejendommen.  
Ønsker man parkering i P-kælderen, kræver det en kodning af chip hvilket koster yderligere kr. 100.  
Jf. ejerlejlighedsskema

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

## Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

*Annonce*



## Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Hanne Løye Din ægte, tillidsfulde og lokale ejendomsmægler!

Hos RealMæglerne Frederiksberg, med Hanne Løye i spidsen som indehaver, mener vi, at det er vigtigt at skabe ro og tryghed for både sælger og køber. Der er mange følelser i spil i en bolighandel, og vi forstår, at det er en stor beslutning i folks liv. Det kræver derfor forståelse, og naturligvis en god energi, hårdt arbejde og ikke mindst tilgængelighed i de fleste af døgnets timer. For os er det vigtigt, at processen og dialogen er ærlig, gennemsigtig og reel.

Hanne Løye, Ansvarlig indehaver, ejendomsmægler MDE  
Tlf. 2546 2008 Mail: hl@mailreal.dk