



REAL

Platanvej 7, 12. 56., 1810 Frederiksberg C

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	92
Kontant	7.745.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.634	Altan	Ja
Byggeår	1976	Energimærke	C

Sagsnr. **1440335**

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye

Falkoner Alle 18B, st. 3. / 2000 Frederiksberg / Tlf. +45 38346500 / 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 7, 12. 56, 1810 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 7.745.000

Sagsnr.: 1440335
Ejerudgift/md.: kr. 5.634

Dato: 25.02.2026



Udsigtslejlighed - 12. sal med altan, elevator og parkering

UDSIGTSLEJLIGHED 92 KVM BELIGGENDE PÅ 12. SAL. STOR SYDVENDT ALTAN FANTASTISK UDSIGT TIL SYD OG VEST, SMUK SOLOPGANG OG SOLNEDGANG. INDRE FREDERIKSBERG, VED FREDERIKSBERG ALLÉ METRO.

Lejligheden fremstår yderst velholdt, dog skal køber forvente at lejligheden skal opdateres lidt. Du bydes velkommen i stor fordelingscentret. Børneværelse / arbejdsværelse, stort soveværelse, Nydeligt hvidt køkken med hyggelig spiseplads, hvor den imponerende udsigt kan nydes, køkkenet ligger i delvis åbenforbindelse til den sydvendte opholdsstue (køkkenet og stuen kan nemt sammenlægges, hvis dette ønskes). Fra stuen er udgang til den store sydvendte altan, herfra er der en hel unik udsigt, du kan se så langt øjet rækker over byen. Terrassen er fuldstændig ugeneret. Du kan grille, dyrke dine krydderurter, nyde et glas rødvin og bare nyde livet. Nydeligt badeværelse med separat bruseniche.

Super beliggenhed som nabo til Metroen og madkulturhuset ved Frederiksberg Alle. Her er du i gåafstand til det dejlige nærmiljø, som Frederiksberg C byder på - herunder indkøb, specialforretninger, caféer, delikatessforretninger og spisesteder på Gammel Kongevej og ikke mindst teatermiljøet på Frederiksberg Allé. Grønne omgivelser finder du i Frederiksberg Have og Landbohøjskolens Have. Beliggenheden fås ikke meget bedre.

Særdels velordnet og veldreven ejerforening med gode fællesfaciliteter. Her er bl.a. gratis parkering enten i gården eller i parkeringskælderens, elevator, fællesvaskeri, cykelrum, selskabslokale samt brugsret til depotrum i kælderens. Det er muligt at tilkøbe en garage.

Den unikke udsigt kan nydes fra de store vinduespartier i alle værelser, køkkenet og stuen.

Velkommen til Platanvej 7, 12. 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.

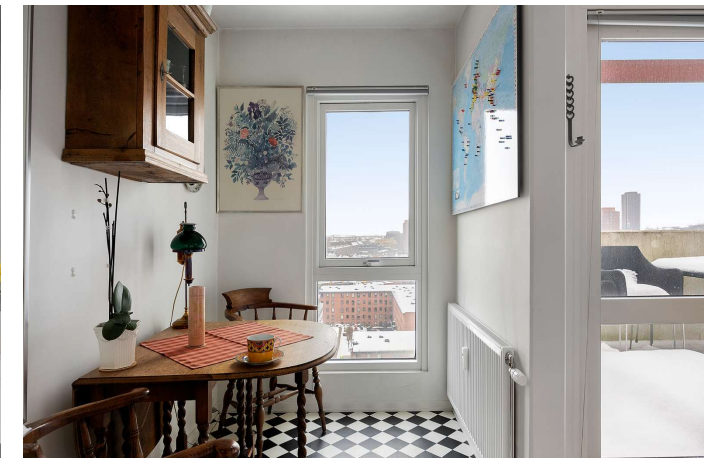
Ansvarlig ejendomsmægler: Hanne Løye Ejendomsmægler MDE



Adresse: Platanvej 7, 12. 56, 1810 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 7.745.000

Sagsnr.: 1440335
Ejerudgift/md.: kr. 5.634

Dato: 25.02.2026

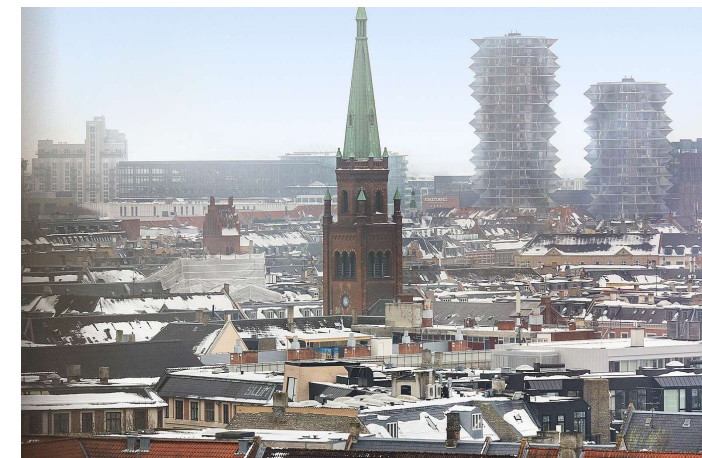
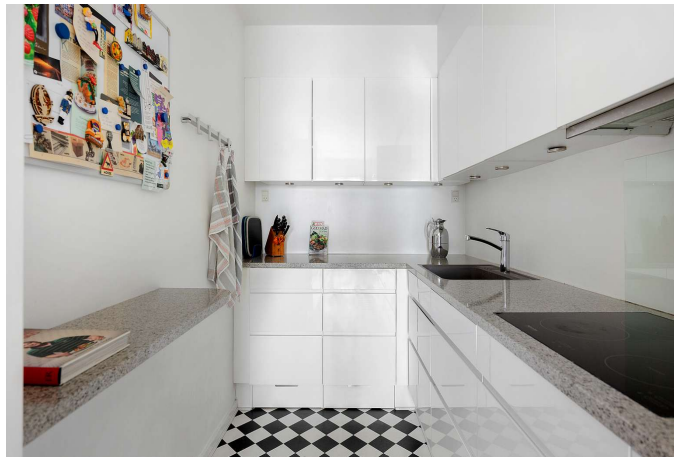




Adresse: Platanvej 7, 12. 56, 1810 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 7.745.000

Sagsnr.: 1440335
Ejerudgift/md.: kr. 5.634

Dato: 25.02.2026





Adresse: Platanvej 7, 12. 56, 1810 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 7.745.000

Sagsnr.: 1440335
Ejerudgift/md.: kr. 5.634

Dato: 25.02.2026



Adresse: Platanvej 7, 12. 56, 1810 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 7.745.000

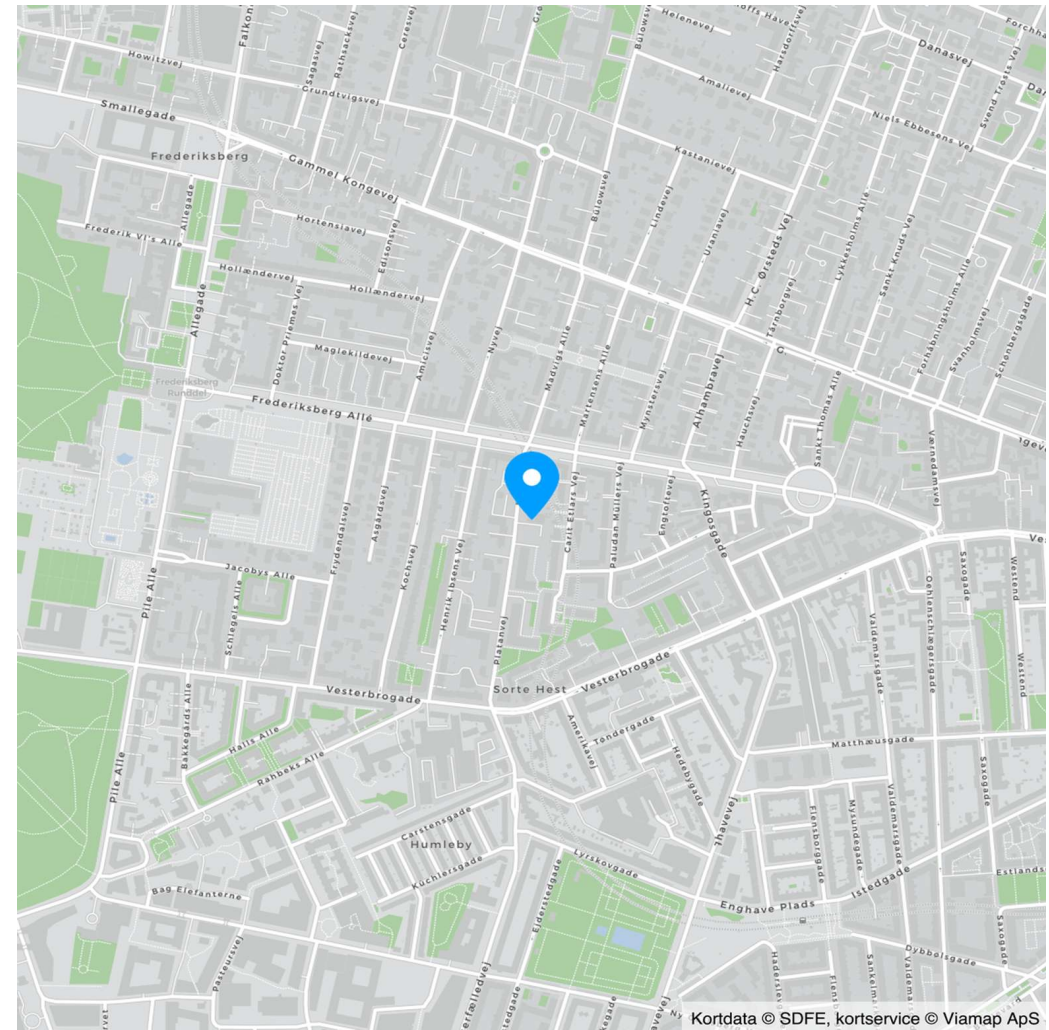
Sagsnr.: 1440335
Ejerudgift/md.: kr. 5.634

Dato: 25.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Platanvej 7, 12. 56, 1810 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 7.745.000

Sagsnr.: 1440335
Ejerudgift/md.: kr. 5.634

Dato: 25.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Frederiksberg
Matr.nr.: 25z Frederiksberg
BFE-nr.: 181378
Ejerl. Nr.: 56
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1976

Arealer**

Tinglyst areal: 82 m²
Heraf tinglyst boligareal: 82 m²
BBR-boligareal: 92 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 5.479.000
Grundværdi: 3.823.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.383.200
Grundlag for grundskyld: 3.058.400

Tilbehør:

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

Hårde hvidevarer medfølger uden garanti for funktionsdygtighed: Ovn Miele - Kogeplade Miele - Emhætte Thermex - Mikroovn Schou - Køle/fryseskab Miele - Opvaskemaskine Miele.

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 7, 12. 56, 1810 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 7.745.000

Sagsnr.: 1440335
Ejerudgift/md.: kr. 5.634

Dato: 25.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
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.: 10.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 10.200 p.a.
Der gøres opmærksom på, at fællesudgifterne er reduceret med kr. 3.096, 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 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: Energimærke C



Adresse: Platanvej 7, 12. 56, 1810 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 7.745.000

Sagsnr.: 1440335
Ejerudgift/md.: kr. 5.634

Dato: 25.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	22.354	Kontantpris	kr.	7.745.000
Grundskyld	kr.	9.481	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	48.350
Rottebekæmpelse 2026	kr.	166	Ejerskiftegebyr til administrator	kr.	2.450
Fællesudgifter	kr.	35.608	I alt	kr.	7.795.800

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

Ejerudgift i alt 1. år kr. 67.609

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: 390.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 41.013 md. / 492.157 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 33.628 md. / 403.538 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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:** Standardfinansieringen kan ikke opnås, da ejerskiftelånet skal reduceres med sikkerheden 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 7, 12. 56, 1810 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 7.745.000

Sagsnr.: 1440335
Ejerudgift/md.: kr. 5.634

Dato: 25.02.2026

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 oplyser administrator	0	04.02.2026

Ejerforening

Navn: E/F Platanvej 5-7

Eksisterende sikkerhed: Kr. 31.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: 82 / 5622

Tinglyst: 82 / 5622

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Kælderrum # 56 + brugsret til fælles P-Pladser i parkeringskælder og foran ejendommen. Selskabslokale og cykelkælder

Fællesfaciliteter

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

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. 20: 14.04.2010 - statsekspropriation
- Nr. 21: 19.04.2010 - statsekspropriation
- Nr. 22: 19.05.2015 - Tillæg til vedtægter

Planer

Lokalplan 105 - Området omkring Platanvej og Henrik Ibsens Vej
Lokalplan 215.pdf
Lokalplan 238.pdf
Lokalplan nr. 105.pdf

Andre forhold af væsentlig betydning

Kommende projekter

jf. administratorskemaet oplyser administrator følgende:
Bestyrelsen arbejder pt. med et samlet vinduesprojekt og er i dialog med forskellige rådgivere. Det forventes at der stilles et forslag om vinduesprojekt på den ordinære generalforsamling 2026.

Lettere forurening

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.

Jordforurening



Adresse: Platanvej 7, 12. 56, 1810 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 7.745.000

Sagsnr.: 1440335
Ejerudgift/md.: kr. 5.634

Dato: 25.02.2026

Ejendommen er ifølge regionens oplysninger registreret som forurennet på både vidensniveau 1. En grund kan kortlægges som måske forenet, V1, hvis der er kendskab til aktiviteter, der kan have forårsaget forening, og som derfor gives mistanke for forurening.

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

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 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 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.

REAL

Guldkøber[®]

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