



REAL

Platanvej 6, 6. 4., 1810 Frederiksberg C

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	105
Kontantpris	7.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.606	Altan	Ja
Byggear	1972	Energimærke	C

Sagsnr. **1440244**

RealMæglerne Hanne Løye

Falkoner Alle 18, st. / 2000 Frederiksberg / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Platanvej 6, 6. 4., 1810 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 1440244
Ejerudgift/md.: kr. 4.606

Dato: 24.09.2025



Beskrivelse:

UNIK UDSIGTSLEJLIGHED MED SOLRIG SYDVESTVENDT ALTAN PRIVAT P-PLADS I CARPORT – EJENDOM MED ELEVATOR

Med en af Frederiksberg C's bedste beliggenheder tæt på Frederiksberg Allé får du her en lejlighed med skøn udsigt og og ro trods den centrale placering. Du bor få skridt fra Frederiksberg Metro, dagligvareindkøb og hyggelige caféer på både Vesterbrogade og Gammel Kongevej, mens Frederiksberg Have og Søndermarken ligger i gåafstand.

Ejendommen byder på et væld af fællesfaciliteter med elevator, fitnessrum, aflåst cykelkælder, gæsteværelser til leje for et symbolsk beløb samt et dejligt festlokale. To grønne gårdhaver og privat depotrum i kælderen hører også med, som et ekstra plus kommer den private p-plads i carport. Til p-pladser og indgang er der et smart automatisk portsystem

Lejligheden byder på en stor anvendelig stue med udgang til den sydvendte altan med ugeneret udsigt over byen. Godt karbadeværelse med kar, stort soveværelse, entre med skabsplads. Lejligheden er bygget op med lette vægge, så der er talrige muligheder for at skabe din egen indretning med flere værelser, køkken/alrum mm.

Lejligheden fremstår enkel og funktionel – et oplagt valg for dig, der ønsker en attraktiv adresse, god plads og en praktisk bolig med masser af potentiale.

Bemærk billig ejerudgift.

VELKOMMEN TIL PLATANVEJ 6, 6. 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 6, 6. 4., 1810 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 1440244
Ejerudgift/md.: kr. 4.606

Dato: 24.09.2025



Have



Spisekøkken



Soveværelse



Køkken



Badeværelse



Ejendommen

Adresse: Platanvej 6, 6. 4., 1810 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 7.995.000

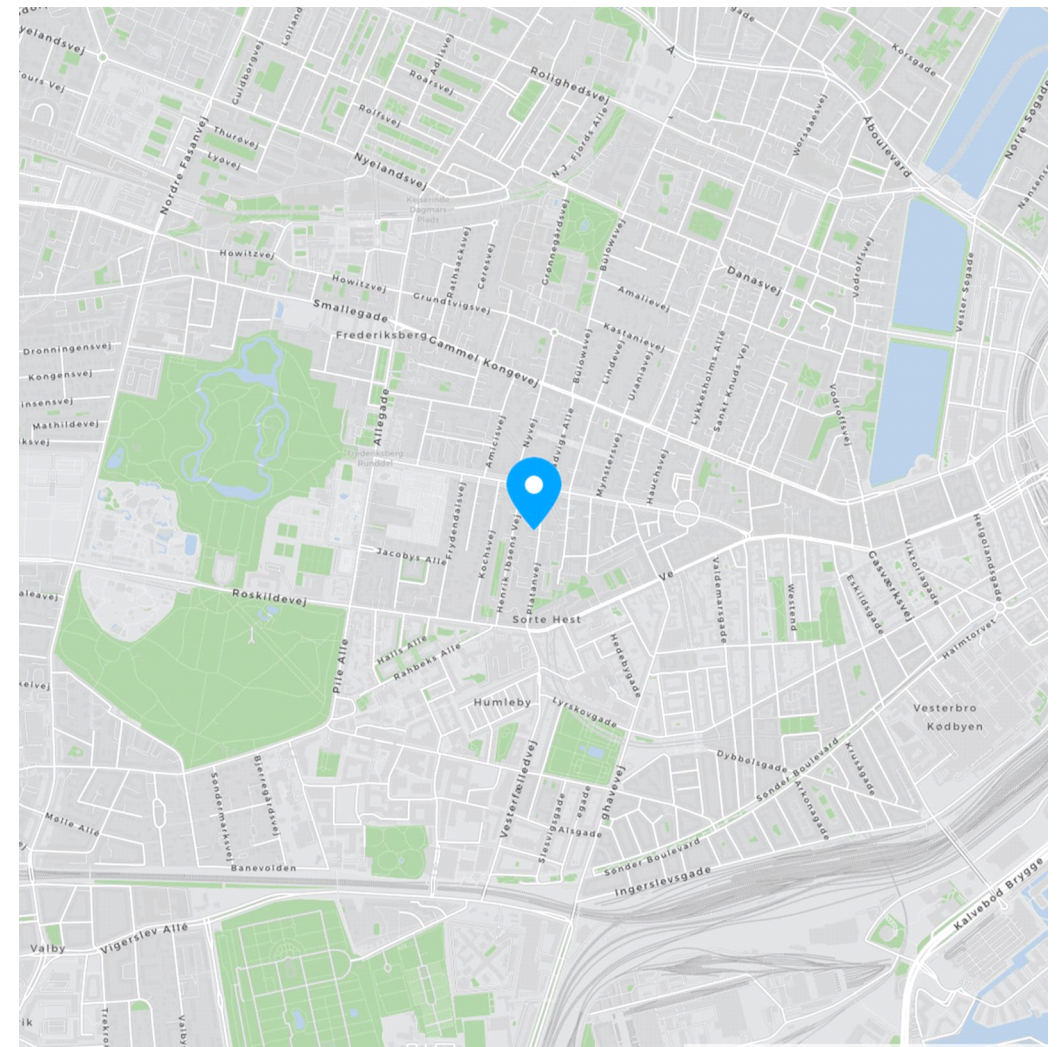
Sagsnr.: 1440244
Ejerudgift/md.: kr. 4.606

Dato: 24.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Platanvej 6, 6. 4., 1810 Frederiksberg C
 Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 1440244
 Ejerudgift/md.: kr. 4.606

Dato: 24.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Frederiksberg
Matr.nr.:	25 æ Frederiksberg
BFE-nr.:	186189
Ejl.nr.:	20
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.867.000 kr.
Grundværdi:	4.164.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.693.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.331.200 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	95 m ²
- heraf boligareal:	95 m ²
BBR-boligareal:	105 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	24 m ²
- Carport, brugsret:	20 m ²
- Kælder, Brugsret:	4 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 komfur Gram - ovn Gram - Kogeplade Gram - Emhætte Scandomestic - Mikroovn Scandomestic - Køle/fryseskab Elektrolux -
 Opvaskemaskine Siemens jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Platanvej 6, 6. 4., 1810 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 1440244
Ejerudgift/md.: kr. 4.606

Dato: 24.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Codan
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 14.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: .

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales efter ændring jf. mail fra administrator a/c med kr. 14.000 p.a. (tidligere har a conto varme været kr. 7.650,00 x 4 grundet højt varmemeforbrug i forbindelse med udlejning)

Vand er udtrukket af fællesudgifter med kr. 3.195,00

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 ejendomsmægler uvedkommende.

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.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

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.

Husdyr

Husdyr er tilladt iht. vedtægternes § 10.

Udlejning

Tilladt, dog kun jf. foreningens vedtægter § 10.

Antenneanlæg:

Foreningen har Yousee anlæg i ejendommen. Grundpakke, mellempakke og fuldpakke. Ønsker man at framelde yousee kan det ske efter overtagelse af lejligheden ved at sende en mail til morten@boligexperten.dk.

Vil man tilmelde lejligheden skriver man ligeledes til denne mailadresse. Der vil her være forbundet et oprettelsesgebyr til Yousee.

Er der yousee i lejligheden overgår det automatisk til ny ejer medmindre vi hører andet. Af lejligheden opkrævningsspecifikation kan det ses om lejligheden betaler til Yousee.

Sælger er tilmeldt den store TV-pakke og betaler kr. 2.215 pr kvartal

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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.



Adresse: Platanvej 6, 6. 4., 1810 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 1440244
Ejerudgift/md.: kr. 4.606

Dato: 24.09.2025



Adresse: Platanvej 6, 6. 4., 1810 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 1440244
Ejerudgift/md.: kr. 4.606

Dato: 24.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	23.937	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.995.000
Grundskyld	kr.	10.327	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.850
Rottebækæmpelse 2025	kr.	131	Omkostninger til berigtigelse	kr.	8.000
Fællesudgifter	kr.	20.882	Omk. til garantistillelse af enhver art i pengeinst., anslået	kr.	3.000
			Omkostninger til kurssikring	kr.	1.000
			Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	2.450
			Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforening	kr.	2.500
			Pris for ny vaskebrik pt. 310,00 kr.	kr.	310
			I alt	kr.	8.062.110
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv.		
Ejerudgift i alt 1 år		55.277			

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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 43.119 md./ 517.429 år Netto **ekskl.** ejerudgift 34.964 md./ 419.564 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: 24.09.2025
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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 6, 6. 4., 1810 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 1440244
Ejerudgift/md.: kr. 4.606

Dato: 24.09.2025

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:

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Tinglyst
Tinglyst fordelingstal: 95/4203
Adm. fordelingstal: 95/4203
Sikkerhed til e/f: 20.000 kr.
I form af: Ejerpantebrev fra 1973
Forhøjelse af sikkerhed: 39.000 kr.
I form af: Forhøjelse af sikkerhed

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 25.02.2021 lbnr. 1012713826 Servitut med lovbestemt prioritet
Nr. 2 lyst d. 12.12.1866 lbnr. 945673-02 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv,
Nr. 3 lyst d. 16.01.1867 lbnr. 945674-02 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv,
Nr. 4 lyst d. 01.11.1947 lbnr. 2277-02 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv
Nr. 5 lyst d. 13.03.1963 lbnr. 789-02 Tillægstekst Dok om byggelinier mv
Nr. 6 lyst d. 03.08.1964 lbnr. 2832-02 Tillægstekst Byplanvedtægt
Nr. 7 lyst d. 17.02.1971 lbnr. 922-02 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv,
Nr. 8 lyst d. 21.06.1971 lbnr. 3662-02 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv
Nr. 9 lyst d. 18.08.1971 lbnr. 5026-02 Tillægstekst Dok om transformerstation mv,

Nr. 10 lyst d. 21.10.1981 lbnr. 16732-02 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Platanvej 6 og 8 , Resp lån i off midler
Nr. 11 lyst d. 22.11.1985 lbnr. 27944-02 Tillægstekst Dok om parkering mv, vedligeholdelse mv,
Nr. 12 lyst d. 02.06.1986 lbnr. 13142-02 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv,
Nr. 13 lyst d. 18.06.1993 lbnr. 7668-02 Tillægstekst Tillæg til vedtægter lyst 21/10 1981
Nr. 14 lyst d. 14.04.1997 lbnr. 9292-02 Tillægstekst Tillæg til vedtægter lyst 21/10 1981
Nr. 15 lyst d. 09.12.1999 lbnr. 35674-02 Tillægstekst Lokalplan nr. 105
Nr. 16 lyst d. 22.02.2001 lbnr. 4158-02 Anmærkning byrder Tillægstekst Tillæg til vedtægter
Nr. 17 lyst d. 05.10.2007 lbnr. 18530-02 Tillægstekst Tillæg til dekl. vedr. transformerstation. Lyst d. 19.01.1994. PÅtaleberettiget: Frb. Elnet A/S
Nr. 18 lyst d. 18.06.2010 Kommissarius ved Statens Ekspropriationer på Øerne
Nr. 20 lyst d. 29.10.2015 lbnr. 1006828973 Tillæg til vedtægter
Nr. 21 lyst d. 10.04.2018 lbnr. 1009715297 Tillæg til vedtægter tinglyst
Nr. 22 lyst d. 23.01.2020 lbnr. 1011570615 Tillæg til vedtægter tinglyst

Lokalplan:

Plan - Området omkring Platanvej og Henrik Ibsens Vej

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2025

Plan - Kommuneplan 2021

Kommuneplanramme:

Plan - Frederiksberg Allé/Vesterbrogade



Adresse: Platanvej 6, 6. 4., 1810 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 1440244
Ejerudgift/md.: kr. 4.606

Dato: 24.09.2025

Plan - Frederiksberg Allé/Vesterbrogade

Kommuneplanstrategi:

Plan - Frederiksbergstrategien 2016

Plan - Frederiksbergstrategien 2020

Plan - Frederiksberg Bystrategi 2024

Spildevandsplan:

Kloakopland - Opland 3

Brugsret og fællesfaciliteter:

Carport nr. 20, Kælderrum nr 20, Vaskeri, Tørrerum/loft jf. sælgers oplysningsskema.

Cykelkælder: Der er indendørs cykelparkering både i nr. 6 og 8 samt på p-pladsen. Grundet pladsmangel bedes man parkere sin cykel hensigtsmæssigt eller fjerne den hvis den ikke længere er i drift. jf. administratorskema

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen kan ikke opnås, da ejerskiftelånet skal reduceres med sikkerheden til ejerforeningen

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. Vi er os selv, vi er ægte. Hos os skabes drømmen med en god mavefornemmelse.