



REAL

Platanvej 7, 9. 44., 1810 Frederiksberg C

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	63
Kontantpris	5.095.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.810	Altan	Ja
Byggear	1976	Energimærke	C

Sagsnr. **1440261**

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 7, 9. 44., 1810 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 5.095.000

Sagsnr.: 1440261
Ejerudgift/md.: kr. 3.810

Dato: 21.10.2025



Beskrivelse:

INDRE FREDERIKSBERG - FLOT 3 VÆRELSES UDSIGTSLEJLIGHED - MED STOR SYDVENDT ALTAN. NABO TIL METROEN, ELEVATOR OG PARKERINGSKÆLDER.

Indflytningsklar 3Ver med en imponerende udsigt over hele København.

Boligen vender mod syd/sydvest, hvilket giver et stærkt lysindfald dagen igennem. Altanen er stor, sydvendt og ugeneret.

Lejligheden har et fantastisk lysindfald, fremstår indbydende med ny køkken og nyt eksklusivt badeværelse.

Lejligheden er veldisponeret, stor møblerbar entre, nyt badeværelse, med 2 gode soveværelser, lys og solrig opholdsstue med åbent køkken. Fra stuen er der direkte udgang til den store altan, hvor udsigten kan nydes i ro og læ.

Indretningen er funktionel og enkel – oplagt som dele lejlighed til studerende eller et ungt par, som ønsker en nem hverdag tæt på det hele.

Beliggenheden er i top: nabo til metroen og Madkulturhuset ved Frederiksberg Allé, få minutters gang til indkøb, specialforretninger, caféer og spisesteder på Gammel Kongevej samt teatermiljøet omkring Alléen. Frederiksberg Have og Landbohøjskolens Have nås til fods.

Ejendommen indgår i en velordnet og veldreven ejerforening med gode fællesfaciliteter: gratis parkering i gård eller parkeringskælder, elevator, fællesvaskeri, cykelrum, selskabslokale og brugsret til depotrum i kælderen.

Kan overtages straks. **Velkommen til Platanvej 7, 9. 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.

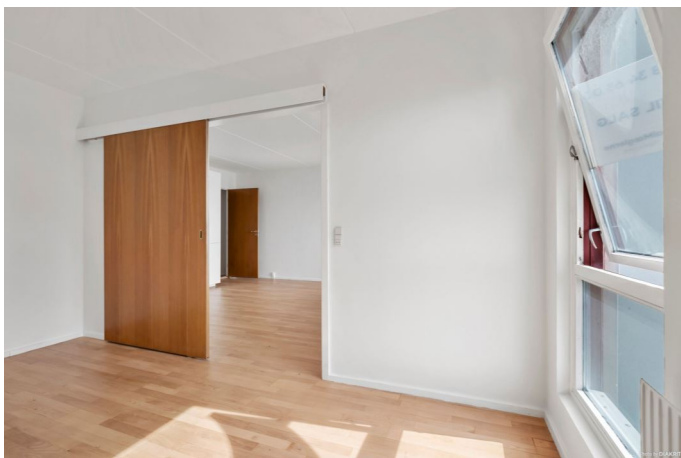
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Hanne Løye Ejendomsmægler MDE

Adresse: Platanvej 7, 9. 44., 1810 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 5.095.000

Sagsnr.: 1440261
Ejerudgift/md.: kr. 3.810

Dato: 21.10.2025



Adresse: Platanvej 7, 9. 44., 1810 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 5.095.000

Sagsnr.: 1440261
Ejerudgift/md.: kr. 3.810

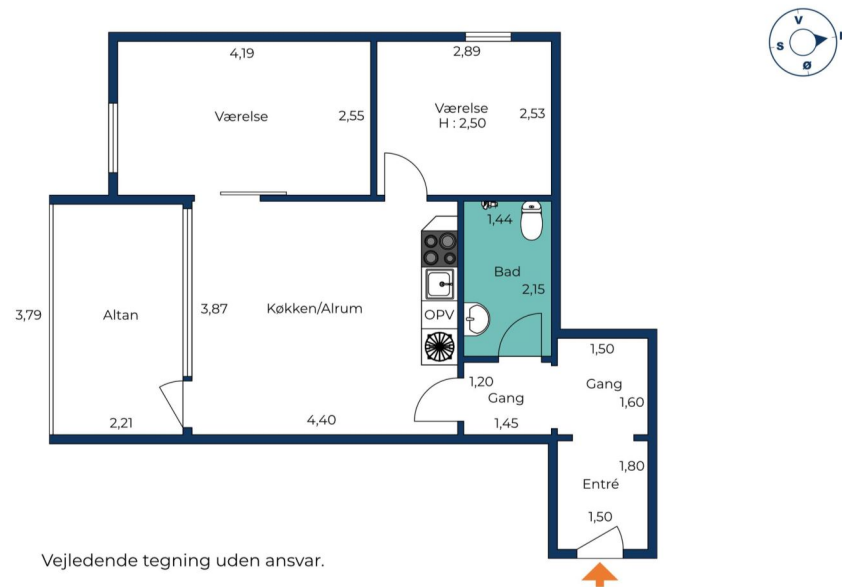
Dato: 21.10.2025



Adresse: Platanvej 7, 9. 44., 1810 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 5.095.000

Sagsnr.: 1440261
Ejerudgift/md.: kr. 3.810

Dato: 21.10.2025



Adresse: Platanvej 7, 9. 44., 1810 Frederiksberg C
 Kontantpris: kr. 5.095.000

Sagsnr.: 1440261
 Ejerudgift/md.: kr. 3.810

Dato: 21.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Frederiksberg
Matr.nr.:	25 z Frederiksberg
BFE-nr.:	181365
Ejl.nr.:	44
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.836.000 kr.
Grundværdi:	2.617.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.068.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.093.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	54 m ²
- heraf boligareal:	54 m ²
BBR-boligareal:	63 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	4 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):
 De i lejligheden værende hårde hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Platanvej 7, 9. 44., 1810 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 5.095.000

Sagsnr.: 1440261
Ejerudgift/md.: kr. 3.810

Dato: 21.10.2025

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: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 9.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 9.000,00 p.a.

Der gøres opmærksom på, at fællesudgifterne er reduceret med kr. 2.039 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 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:

Letter 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.

Jordforurening

Ejendommen er ifølge regionens oplysninger registreret som forurenet 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

Kommende projekter:

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.

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 7, 9. 44., 1810 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 5.095.000

Sagsnr.: 1440261
Ejerudgift/md.: kr. 3.810

Dato: 21.10.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.651	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.095.000
Grundskyld	kr.	6.490	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	32.450
Rottebækæmpelse 2025	kr.	136	Omkostninger til berigtigelse	kr.	8.000
Fællesudgifter	kr.	23.449	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.	3.125
			I alt	kr.	5.145.025
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv.		
Ejerudgift i alt 1 år		45.726			

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: 255.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.931 md./ 323.174 år Netto **ekskl.** ejerudgift 22.053 md./ 264.635 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: 20.10.2025
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 7, 9. 44., 1810 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 5.095.000

Sagsnr.: 1440261
Ejerudgift/md.: kr. 3.810

Dato: 21.10.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Tinglyst fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 54/5622

Adm. fordelingstal: 54/5622

Sikkerhed til e/f: 20.000 kr.

I form af: Anden hæftelse fra 1976

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 25.02.2021 lbnr. 1012713817 Servitut med lovbestemt prioritet Filnavn:

4f38a37e-17be-4464-9ef1-b3ef8b6ef39c

Nr. 2 lyst d. 25.02.2021 lbnr. 1012713820 Servitut med lovbestemt prioritet Filnavn:

7feef3a6-79e3-4280-8d63-d28c58a770b3

Nr. 3 lyst d. 16.01.1867 lbnr. 945325-02 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejafgift (2Y376-80)

Nr. 4 lyst d. 15.05.1867 lbnr. 945326-02 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejafgift

(SB24420-508)

Nr. 5 lyst d. 23.10.1867 lbnr. 945327-02 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejafgift

(2Y946-682)

Nr. 6 lyst d. 08.01.1868 lbnr. 945328-02 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (SB2Ø73-57)

Nr. 7 lyst d. 14.01.1910 lbnr. 945329-02 Tillægstekst Dok om vedtægter for Plantagens vejlaug Filnavn:

2_FRB_Y25

Nr. 8 lyst d. 01.11.1947 lbnr. 2277-02 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv SE OGSÅ AKT:

2_FRB_GR_A1 Filnavn: 2_FRB_A1

Nr. 9 lyst d. 13.03.1963 lbnr. 789-02 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 2_FRB_B25

Nr. 10 lyst d. 03.08.1964 lbnr. 2832-02 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn: 2_FRB_B25

Nr. 11 lyst d. 08.07.1975 lbnr. 7027-02 Tillægstekst Dok om boligbebyggelse mv SE AKT: 2_FRB_Z25

Nr. 12 lyst d. 21.08.1975 lbnr. 8687-02 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv SE AKT: 2_FRB_Z25

Nr. 13 lyst d. 14.07.1976 lbnr. 0000570102 Anmærkning anm hæftelser, anm byrder Tillægstekst Vedtægter

for ejerforening, Platanvej 5-7, Tillige lyst pantstiftende. SE AKT: 2_FRB_Z25

Nr. 14 lyst d. 26.05.1994 lbnr. 17496-02-S0001 Anmærkning anm byrder anm hæftelser Tillægstekst Tillæg

til vedtægter SE AKT: 2_FRB_Z25

Nr. 15 lyst d. 09.12.1999 lbnr. 35674-02 Tillægstekst Lokalplan nr. 105 Filnavn: 2_FRB_B25

Nr. 16 lyst d. 14.01.2000 lbnr. 913-02 Anmærkning Anm byrder og hæftelser Tillægstekst Tillæg til vedtægter

Nr. 17 lyst d. 18.04.2002 lbnr. 10580-02 Tillægstekst Tillæg til vedtægter SE AKT: 2_FRB_Z25

Nr. 18 lyst d. 18.06.2009 lbnr. 9799-02 Tillægstekst Lokalplan nr. 155 Filnavn: 2_FRB_G25

Nr. 19 lyst d. 14.04.2010 lbnr. 1000662964 Filnavn: 37607a82-1515-41a2-bb57-4c85289006e8

Nr. 20 lyst d. 14.04.2010 lbnr. 1000663244 Filnavn: 678b0abb-61f1-4a27-83c8-247aa505763a

Nr. 22 lyst d. 19.05.2015 lbnr. 1006396702 Tillæg til vedtægt: 14.04.1976-0000570102 Filnavn:

f2780f5d-0a87-4354-a7c0-731381c93f9c

Lokalplan:

Plan - Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger SAVE 3

Plan - Området omkring Platanvej og Henrik Ibsens Vej

Plan - Frederiksberg Alle 41, Madkulturens Hus og Metrostation

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2021



Adresse: Platanvej 7, 9. 44., 1810 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 5.095.000

Sagsnr.: 1440261
Ejerudgift/md.: kr. 3.810

Dato: 21.10.2025

Plan - Kommuneplan 2025

Kommuneplanramme:

Plan - Allégade/Frederiksberg Allé

Plan - Frederiksberg Allé/Vesterbrogade

Kommuneplanstrategi:

Plan - Frederiksbergstrategien 2016

Plan - Frederiksbergstrategien 2020

Plan - Frederiksberg Bystrategi 2024

Spildevandsplan:

Kloakopland - Opland 3

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret: Kælderrum nr. 44 + 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 viceværten.

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.