



**REAL**

## Rådmand Steins Alle 19, 5. th., 2000 Frederiksberg

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>101</b>
Kontant	<b>6.250.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>4.533</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>1956</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **114-8261**

**RealMæglerne** Vesterbro & Carlsberg Byen ApS

Istedgade 87 / 1650 København V / Tlf. +45 72312200 / [www.realmaeglerne.dk/vesterbro](http://www.realmaeglerne.dk/vesterbro)

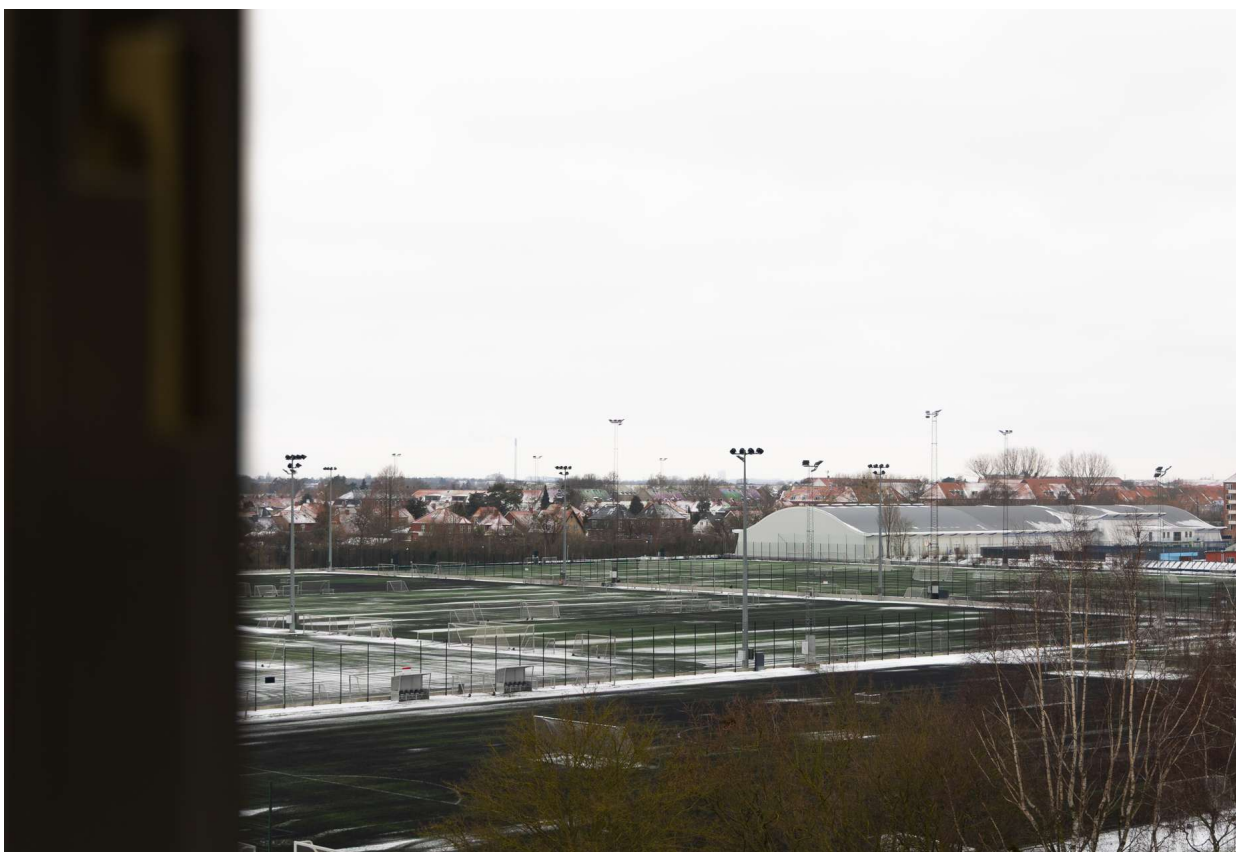
## Salgsopstilling

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: Rådmand Steins Alle 19, 5. th, 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 114-8261  
Ejerudgift/md.: kr. 4.533

Dato: 20.05.2026



### Flot renoveret lejlighed med vestvendt altan

På attraktiv beliggenhed på Rådmandseins Allé udbydes denne indbydende og velindrettede lejlighed på 5. sal. Boligen fremstår lys, moderniseret og indflytningsklar med smukke sildebensgulve, i solid egetræ, rolige farvetoner og et gennemgående flot lysindfald, der skaber en behagelig og indbydende atmosfære.

Lejlighedens naturlige samlingspunkt er den rummelige stue, som nemt rummer både spiseafdeling og sofaarrangement. De store vinduespartier giver et dejligt kig over området og et flot lysindfald det meste af dagen. Fra stuen er der direkte udgang til den vestvendte altan, hvor aftensolen kan nydes i rolige omgivelser med udsigt over nærområdet.

Køkkenet er stilrent og funktionelt med hvide elementer, god skabs- og bordplads samt integrerede hårde hvidevarer. Her er rammerne ideelle for både hverdagens madlavning og hyggelige stunder.

Lejligheden rummer et stort soveværelse med gode indretningsmuligheder samt et ekstra værelse, der egner sig perfekt som børneværelse, kontor eller gæsteværelse. Planløsningen er veldisponeret og giver en god sammenhæng mellem boligens rum. Badeværelset er elegant renoveret med eksklusive materialer, flot inventar og separat bruseniche.

En veldisponeret og attraktiv bolig med altan, udsigt og en eftertragtet beliggenhed tæt på grønne områder, indkøb, caféer og offentlig transport.

Kontakt os allerede i dag for yderligere information eller for at booke en fremvisning

### 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.

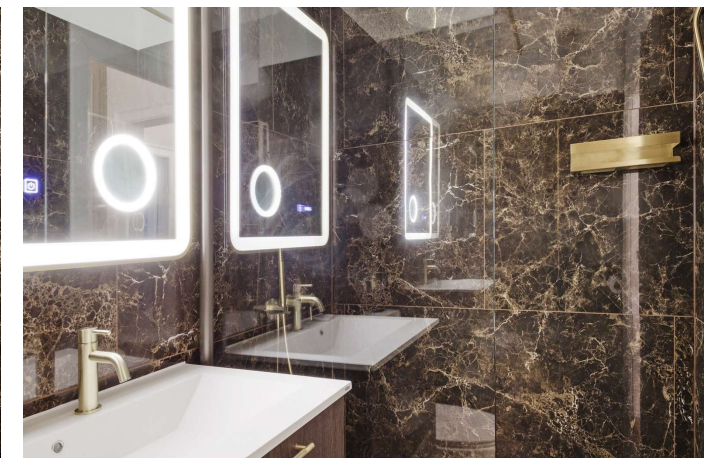
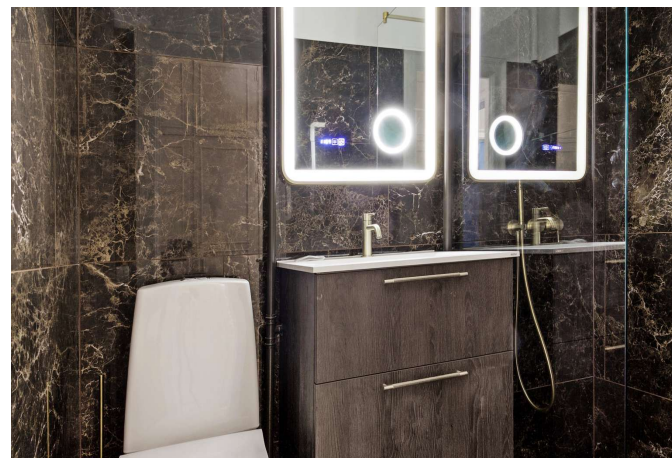
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Philip Hersby

Adresse: Rådmand Steins Alle 19, 5. th, 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 114-8261  
Ejerudgift/md.: kr. 4.533

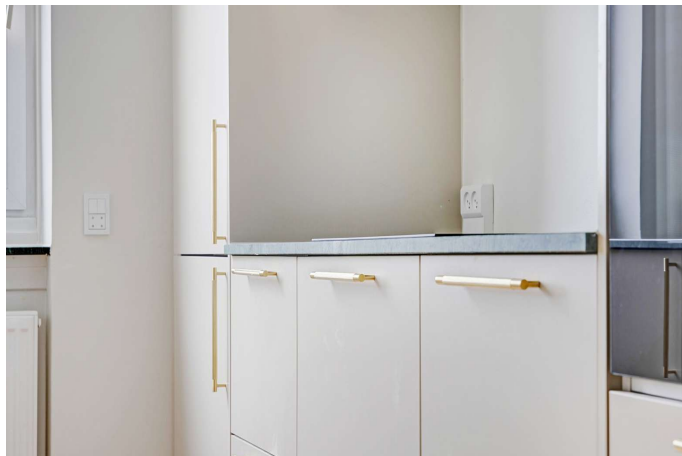
Dato: 20.05.2026



Adresse: Rådmand Steins Alle 19, 5. th, 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 114-8261  
Ejerudgift/md.: kr. 4.533

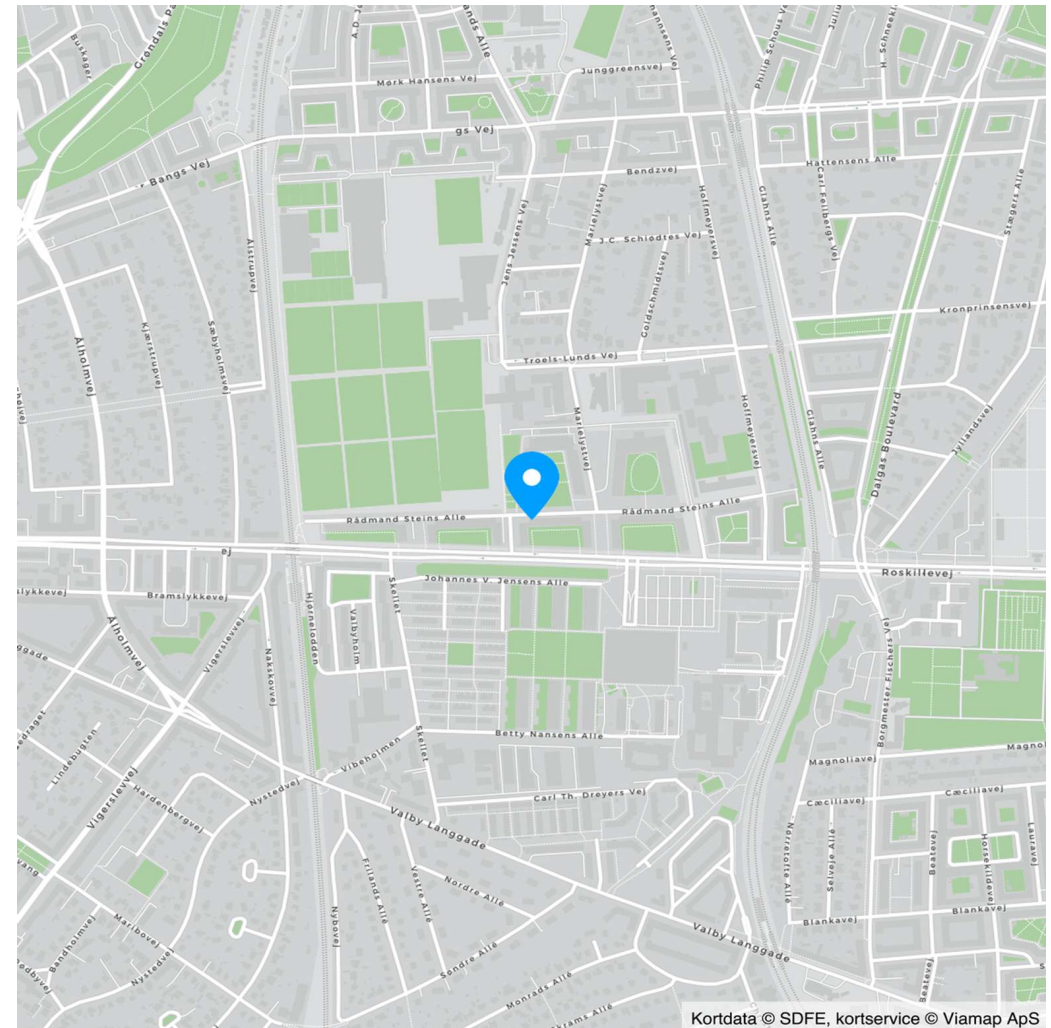
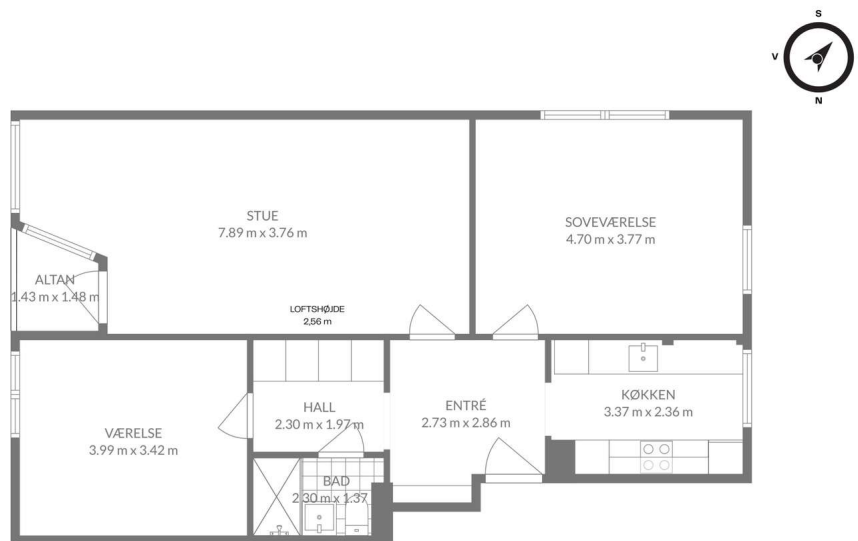
Dato: 20.05.2026



Adresse: Rådmand Steins Alle 19, 5. th, 2000 Frederiksberg  
 Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 114-8261  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.533

Dato: 20.05.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Rådmand Steins Alle 19, 5. th, 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 114-8261  
Ejerudgift/md.: kr. 4.533

Dato: 20.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Frederiksberg
Matr.nr.:	33bl Frederiksberg
BFE-nr.:	186371
Ejerl. Nr.:	102
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1956

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.230.000
Grundværdi:	3.289.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.384.000
Grundlag for grundskyld:	2.631.200

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	95 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	95 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	101 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.

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 (AEG), Kogeplade (AEG), Emhætte (Thermex), Køle/fryseskab (AEG), Opvaskemaskine (AEG), Vaskemaskine (Grundig), Tørretumbler (Grundig)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Rådmand Steins Alle 19, 5. th, 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 114-8261  
Ejerudgift/md.: kr. 4.533

Dato: 20.05.2026

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: P.t. uoplyst.

Der henvises til foreningens forsikringspolice.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Områdeklassificeret**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

##### **Bevaringsværdige bygninger**

Ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk.

##### **Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag**

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.200 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 0

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

#### 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 D

Adresse: Rådmand Steins Alle 19, 5. th, 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 114-8261  
Ejerudgift/md.: kr. 4.533

Dato: 20.05.2026

#### Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.
Ejendomsværdiskat	kr.	17.258	Kontantpris	6.250.000
Grundskyld	kr.	8.157	Tinglysningsafgift af skødet	39.350
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	175	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	4.325
Ejerforening, anslået	kr.	28.800	Ejerskiftegebyr, anslået	3.000
			I alt	6.296.675

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. 54.390

#### 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: 315.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 34.242 md. / 410.905 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 27.803 md. / 333.633 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**Forbehold:** Kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed.

**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: Rådmand Steins Alle 19, 5. th, 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 114-8261  
Ejerudgift/md.: kr. 4.533

Dato: 20.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 10: hovedstol kr. 25.000  
Nr. 11: hovedstol kr. 2.000.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Ejerforening**

Navn: E/F Bærumhus

Eksisterende sikkerhed: Kr. 25.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 0 / 0

Tinglyst: 100 / 13807

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Brugsret**

Kælderrum iflg. sælgers oplysninger

**Servitutter**

- Nr. 1: 18.10.1954 - 2\_FRB\_BL33 Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, anlæg mv

- Nr. 2: 14.05.1955 - Dok om bebyggelse, facader 2\_FRB\_BL33

- Nr. 3: 14.05.1955 - 2\_FRB\_BL33 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejafgift, elektricitet, fobud mod servitutter mv

- Nr. 4: 19.07.1955 - 2\_FRB\_BL33 Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, bebyggelse facader

- Nr. 5: 09.08.1955 - 2\_FRB\_BL33 Dok om indretning og evt fjernelse af kedler og radiatorer mv

- Nr. 6: 17.04.1964 - Dok om ret til vandledning over ejendommen mv

- Nr. 7: 26.07.1971 - Dok om hegn, hegnsmur mv, ledningsføring 2\_FRB\_BL33 4555

- Nr. 8: 21.11.2005 - Dok om hovedstation inkl. antenne og internet mv. - tillige lyst på anden ejd.

- Nr. 9: 10.03.2008 - Vedtægter for E/F Bærumhus 2\_FRB\_BL33

**Planer**

Kommuneplan 2.B.6 - Roskildevej

**Spildevandsplan:**

Alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom. Der kan fra kommunen blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

**Byudviklingsprojekter:**

Læs om igangværende byudviklingsprojekter, der skal sikre, at Frederiksberg fortsat er en attraktiv by at bo og arbejde i.

<https://www.frederiksberg.dk/by-bolig-og-miljoe/byplanlaegning/byudviklingsprojekter>

# 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

RealMæglerne Vesterbro

RealMæglerne på Vesterbro tilbyder via vores 9 butikker på Frederiksberg, Vesterbro, Østerbro, Nordhavn Amager, Tårnby, Valby & Kgs. Enghave et aktivt salgsarbejde på tværs af vores butikker. Det giver vores kunders ejendomme maksimal eksponering og optimale salgsmuligheder.

Vi sælger mere end 500 ejendomme om året til konkurrencedygtige salærer.