



REAL

## Solsortvej 123, 2000 Frederiksberg

|            |                   |                      |            |
|------------|-------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type  | <b>Villa</b>      | Bolig m <sup>2</sup> | <b>285</b> |
| Kontant    | <b>23.900.000</b> | Værelser             | <b>12</b>  |
| Ejerudgift | <b>21.489</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>732</b> |
| Byggeår    | <b>1918</b>       | Energimærke          | <b>E</b>   |

Sagsnr. **1440431**

**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: Solsortvej 123, 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 23.900.000

Sagsnr.: 1440431  
Ejerudgift/md.: kr. 21.489

Dato: 14.09.2026



### **SMUK ARKITEKTTEGNET VILLA MED PLADS TIL TO FAMILIER. Attraktivt og børnevenligt villakvarter i Fuglebakkekvarteret.**

Her udbydes en ganske særlig og sjældent udbudt ejendom i det attraktive Fuglebakkekvarter. En smuk og velholdt, arkitekttegnet Frederiksbervilla fra 1918, der med sine imponerende **407 etagemeter** heraf 285 kvm boligareal - byder på en helt unik kombination af herskabelig charme, funktionalitet og muligheder.

Ejendommen er oplagt til den store familie, flere generationer, eller købere, der drømmer om at bo tæt sammen og samtidig have hver sin private bolig. Ejendommen er i dag indrettet som **to selvstændige boliger**, hvilket giver en lang række anvendelsesmuligheder.

Den klassiske ejendom er tegnet af arkitekt **Hans Dahlerup Bertelsen** og fremstår i yderst velholdt stand. Her er et væld af velbevarede arkitektoniske detaljer, smukke vinduespartier og et fantastisk lysindfald, der understreger husets elegante atmosfære og oprindelige kvaliteter.

Man bydes velkommen i den imponerende hall, hvor et smukt og elegant trappeparti fungerer som fælles adgang til de to boliger og samtidig sætter tonen for resten af ejendommen.

### **Stueplan – herskabelig bolig med boligareal 129 m<sup>2</sup>.**

Stueetagen rummer en indbydende og herskabelig bolig med en særdeles god planløsning. Her finder man en fordelingsgang samt **to smukke, højloftede stuer en suite**, adskilt af elegante fløjddøre. Fra den ene stue er der adgang til en charmerende udestue med direkte udgang til den syd-vendte del af haven – et oplagt sted at nyde sommerens lange dage.

Boligen byder desuden på yderligere en stue/soveværelse, børneværelse, køkken samt et nydeligt badeværelse med bruseniche.

TEKST FORTSÆTTER PÅ SIDE 1a

### 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: Solsortvej 123, 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 23.900.000

Sagsnr.: 1440431  
Ejerudgift/md.: kr. 21.489

Dato: 14.09.2026

### 1. sal – klassisk bolig med boligareal på 121 m<sup>2</sup>.

På førstesalen fortsætter den herskabelige stil. Her er en rummelig fordelingsgang, **to klassiske stuer en suite** samt et soveværelse med direkte udgang til den sydvendte altan.

Fra altanen kan man nyde solen og den dejlige udsigt over det charmerende villakvarter – en skøn privat oase med plads til morgenkaffen eller et glas vin sidst på dagen.

Et nydeligt badeværelse, hyggeligt køkken, børneværelse samt et mindre rum, der med fordel kan indrettes som arbejdsplads, fuldender boligen.

### Tagetage – 35 m<sup>2</sup> med gode muligheder

Tagetagen med boligareal på 35 m<sup>2</sup> indeholder **to store værelser samt 1 mindre rum** og giver gode muligheder for ekstra soveværelser, hjemmekontor, hobbyrum eller teenageafdeling – alt efter familiens behov.

### Kælder – 122 m<sup>2</sup>.

Ejendommen har desuden en særdeles anvendelig kælder på hele 122 m<sup>2</sup>. Her findes **tre flotte, højloftede rum**, yderligere to mindre højloftede rum samt vaskerum.

Kælderen giver et væld af muligheder for opbevaring, hobby, hjemmekontor, træning eller andre pladskrævende aktiviteter og er en væsentlig del af ejendommens samlede funktionalitet.

### Solrig og ugeneret have.

Til ejendommen hører en dejlig grund på **732 m<sup>2</sup>** med en skøn, grøn og ugeneret have. Haven er omgivet af store, grønne træer og beplantning, som skaber en privat og stemningsfuld ramme omkring huset.

Den sydvendte del af haven indbyder til udendørs ophold og hyggelige stunder med familie og venner. Haven er desuden så rummelig, at den med fordel kan opdeles, så de to boliger hver kan få deres egen solrige og private have.

Togbanen løber langs den vestvendte del af haven, men den eksisterende beplantning og de store grønne træer skaber en naturlig afskærmning, og dette har ikke været til gene for sælger.

Til ejendommen hører endvidere **garage på 15 m<sup>2</sup>, carport på 17 m<sup>2</sup> samt udhus på 10 m<sup>2</sup>.**

Der er i dag 18 kvm af ejendommens boligareal der er godkendt til erhverv.

### En ejendom med sjældne muligheder.

Solsortvej 123 er en ejendom for køberen, der søger noget ud over det sædvanlige. Her får man

en historisk og arkitektonisk smuk villa med en sjælden størrelse, to boligenheder og en stor, solrig grund – alt sammen beliggende i et attraktivt og børnevenligt villakvarter.

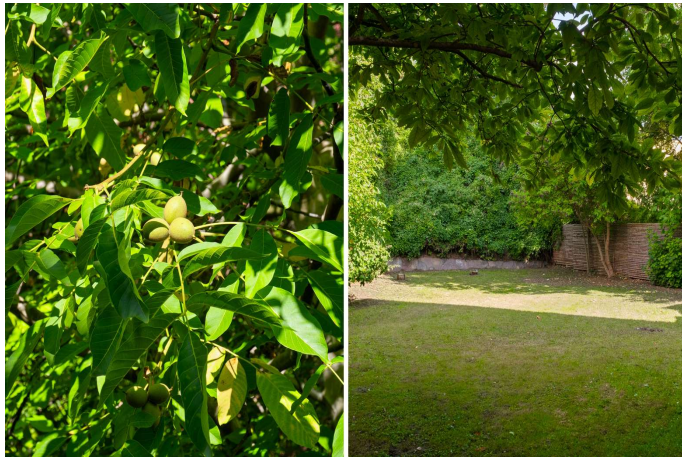
En ejendom, der i sin nuværende indretning er ideel til **to familier eller flere generationer under samme tag**, men som samtidig rummer mange muligheder for at tilpasse boligen til netop den kommende families behov.

**Kort sagt: En sjælden mulighed for at erhverve en klassisk Frederiksberg-ejendom med både herskabelig charme, imponerende plads og en helt særlig fleksibilitet.**

Adresse: Solsortvej 123, 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 23.900.000

Sagsnr.: 1440431  
Ejerudgift/md.: kr. 21.489

Dato: 14.09.2026



Adresse: Solsortvej 123, 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 23.900.000

Sagsnr.: 1440431  
Ejerudgift/md.: kr. 21.489

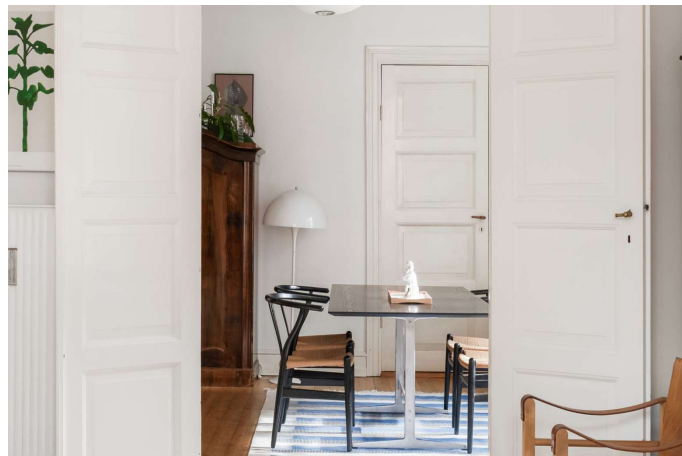
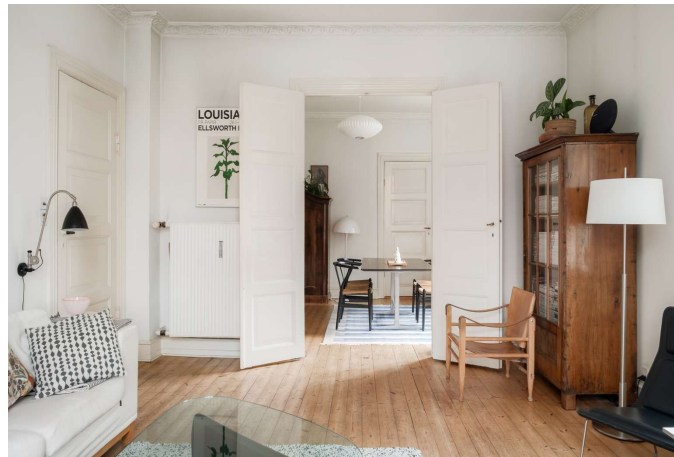
Dato: 14.09.2026



Adresse: Solsortvej 123, 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 23.900.000

Sagsnr.: 1440431  
Ejerudgift/md.: kr. 21.489

Dato: 14.09.2026



Adresse: Solsortvej 123, 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 23.900.000

Sagsnr.: 1440431  
Ejerudgift/md.: kr. 21.489

Dato: 14.09.2026



Adresse: Solsortvej 123, 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 23.900.000

Sagsnr.: 1440431  
Ejerudgift/md.: kr. 21.489

Dato: 14.09.2026

STUEPLAN



BEMÆRK VENLIGST AT DETTE ER EN VEJLEDENDE PLANTEGNING OG ER DERFOR IKKE MÅLFAST.

1. SAL

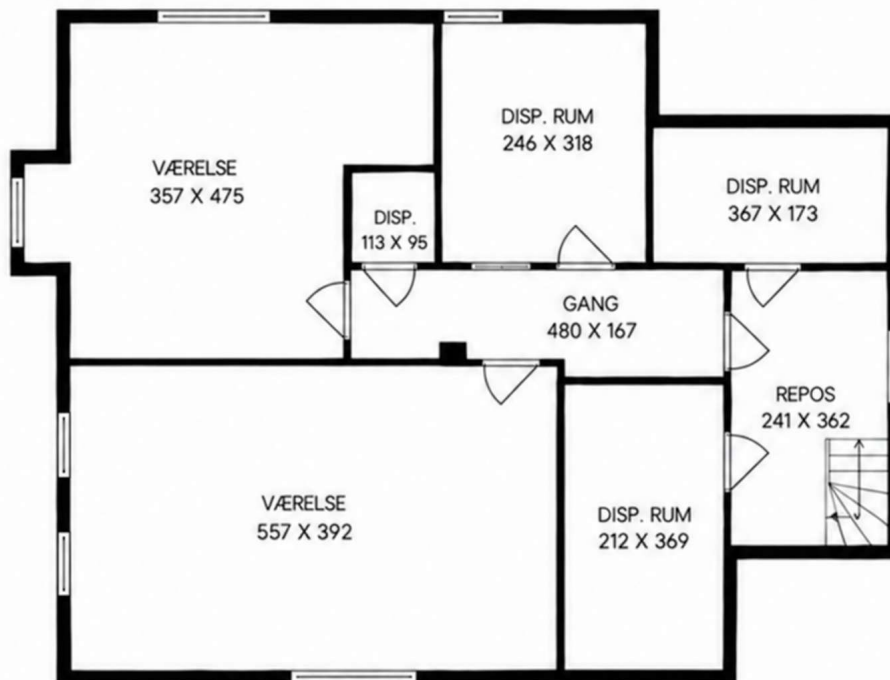


Adresse: Solsortvej 123, 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 23.900.000

Sagsnr.: 1440431  
Ejerudgift/md.: kr. 21.489

Dato: 14.09.2026

## 2. SAL



BEMÆRK VENLIGST AT DETTE ER EN VEJLEDENDE PLANTEGNING OG ER DERFOR IKKE MÅLFAST.

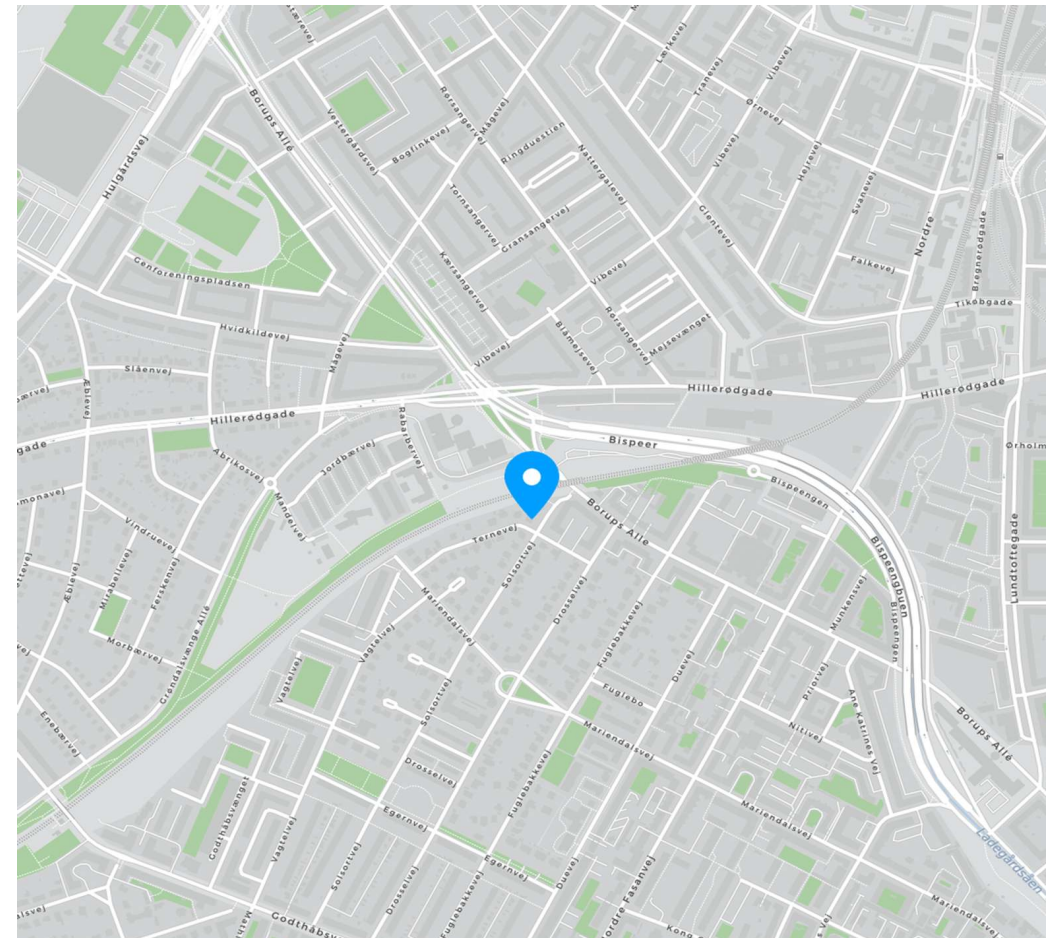
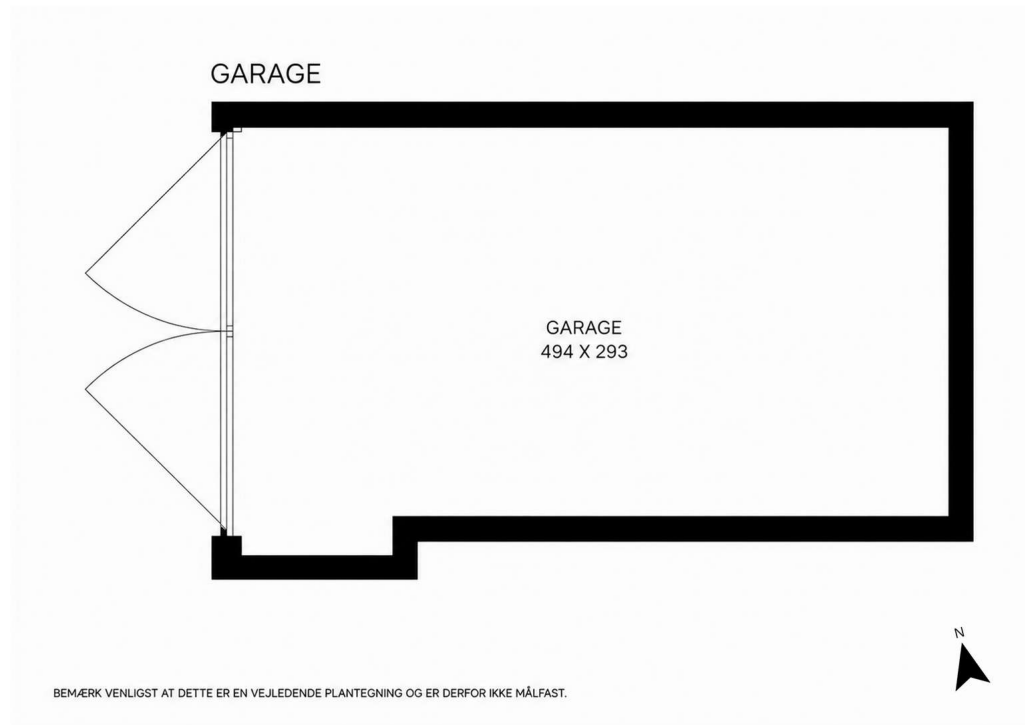
## KÆLDER



Adresse: Solsortvej 123, 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 23.900.000

Sagsnr.: 1440431  
Ejerudgift/md.: kr. 21.489

Dato: 14.09.2026





Adresse: Solsortvej 123, 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 23.900.000

Sagsnr.: 1440431  
Ejerudgift/md.: kr. 21.489

Dato: 14.09.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Etagebolig-bygning, flerfamilie-  
hus eller to-familiehus  
Kommune: Frederiksberg  
Matr.nr.: 16ei Frederiksberg  
BFE-nr.: 100029928  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1918

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2025  
Ejendomsværdi: 26.361.000  
Grundværdi: 9.449.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 21.088.800  
Grundlag for grundskyld: 7.559.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 732 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 285 m<sup>2</sup>  
- heraf Etagebolig-bygning, 267 m<sup>2</sup>  
flerfamiliehus eller to-familie-  
hus  
Øvrige arealer:  
Kælder: 122 m<sup>2</sup>  
Garage: 15 m<sup>2</sup>  
Carport: 17 m<sup>2</sup>  
Udhus: 10 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres  
på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses  
ifølge BBR-meddelelsen.

\* 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:

**Servitutter**

- Nr. 1: 08.07.2016 - DEKLARATION  
- Nr. 2: 30.06.1899 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, årlig vejafgift mv  
(5V 959-1406), Om resp se akt  
- Nr. 3: 22.08.1913 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, årlig vejafgift (6Ø  
725-1837), Resp lån i off midler  
- Nr. 4: 01.12.1916 - Dok om ændr i bebyggelsesplanen (7H 345-3413)  
- Nr. 5: 03.05.1918 - Dok om årlig vejafgift forpl mht vejens overtagelse  
hegn mv (7L451-1481), Om resp se akt  
- Nr. 6: 09.02.1944 - Dok om benyttelsen af værelse i tagetagen  
- Nr. 7: 02.12.1944 - Dok om benyttelsen af en strygestue  
- Nr. 8: 10.03.1953 - Dok om fjernelse af redskabskur mv  
- Nr. 9: 31.08.1962 - Dok om benyttelse og fjernelse af 2 radiatorer mv, Se  
akt  
- Nr. 10: 07.07.1975 - Byplan

**Planer**

Lokalplan BPV 27 - VILLAOMRÅDERNE VED FASANVEJ

Kommune- & spildevandsplaner  
Plan - Kommuneplan 2025  
Plan - Ringbanen-nord  
Plan - Fuglebakken  
Plan - Borups Allé  
Plan - Frederiksbergstrategien 2016  
Plan - Frederiksbergstrategien 2020  
Plan - Frederiksberg Bystrategi 2024  
Kloakopland - Opland 2

Tilbehør:

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

Stuen: Køle/fryse Liebherr 2020 - KOMfur Gorenje 2000 - Opvaskemaskine Bosch ca 2019, 1 sal: Køle/fryse  
Liebherr 2018 - Komfur Whirlpool / Ikea 2010 - Opvaskemaskine Blomberg 2019, Øvrige medfølgende: Vaskema-  
skine LG - Tørretumbler Elvita

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Solsortvej 123, 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 23.900.000

Sagsnr.: 1440431  
Ejerudgift/md.: kr. 21.489

Dato: 14.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold: Afventer kopi af forsikring

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 58.000 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra:

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke E

Adresse: Solsortvej 123, 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 23.900.000

Sagsnr.: 1440431  
Ejerudgift/md.: kr. 21.489

Dato: 14.09.2026

Ejerudgift 1. år:

|                            |     | Pr. år  | Kontantbehov ved køb                            |     |            |
|----------------------------|-----|---------|-------------------------------------------------|-----|------------|
| Ejendomsværdiskat          | kr. | 215.081 | Kontantpris                                     | kr. | 23.900.000 |
| Grundskyld                 | kr. | 23.434  | Tinglysningsafgift af skødet                    | kr. | 145.250    |
| Forsikring - anslået       | kr. | 12.000  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                | kr. | 16.239     |
| Renovation                 | kr. | 5.700   | Ejerskifte gebyr til grundejerforening, anslået | kr. | 1.000      |
| Rottebekæmpelse - anslået  | kr. | 250     | I alt                                           | kr. | 24.062.489 |
| Fortorvs renhold - anslået | kr. | 1.400   |                                                 |     |            |

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. 257.864

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: 1.195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 131.225 md. / 1.574.700 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 106.556 md. / 1.278.667 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **Forbehold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til grundejerforeningen.

**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: Solsortvej 123, 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 23.900.000

Sagsnr.: 1440431  
Ejerudgift/md.: kr. 21.489

Dato: 14.09.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 11: hovedstol kr. 3.825.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Pligt til medlemskab: Vides ikke

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Drikkevandsinteresser**

Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser og i følsomt indvindingsområde jf. ejendomsdatarapport.

**Lettere forurening**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. §.1 lov nr. 507af 7. juni 2006 om ændring af forurennet jord. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

**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-/årsopgørelsen. 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.

**Bevaringsværdi**

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4 jf. oplysninger fra

www.kulturarv.dk/fbb.

Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.

# 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

At sælge sin bolig er en af livets store beslutninger. Derfor handler et godt boligsalg ikke kun om den rigtige pris – men også om den rigtige rådgivning.

Hos RealMæglerne Frederiksberg, Hanne Løye kombinerer vi mere end 35 års erfaring med en moderne salgsstrategi. Vi kender markedet, køberne og lokalområderne og ved, hvordan din bolig præsenteres, så den skiller sig ud.

Vi arbejder målrettet med sociale medier, boligvideoer og digital markedsføring, så din bolig når de rette købere. Samtidig får du én personlig rådgiver gennem hele processen.

Vi hjælper med køb og salg på Frederiksberg og i resten af Storkøbenhavn. Vi tager gerne en uforpligtende snak om dine muligheder.