



REAL

Dr. Abildgaards Alle 18, 1. th, 1955 Frederiksberg C

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	112
Kontant	10.498.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.354	Altan	Ja
Byggeår	1899	Energimærke	D

Sagsnr. **114-9999**

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS

Istedgade 87 / 1650 København V / Tlf. +45 72312200 / 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: Dr. Abildgaards Alle 18, 1. th, 1955 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 10.498.000

Sagsnr.: 114-9999
Ejerudgift/md.: kr. 5.354

Dato: 13.08.2026



Solrig altan på den smukkeste Allé

Velkommen til en utrolig lys og indbydende herskabslejlighed på attraktive Frederiksberg C – en bolig, hvor klassisk charme som plankegulve, fyldningsdøre og stuk og moderne komfort smelter sammen i perfekte rammer.

Lejligheden byder på et moderne åbent køkken i forbindelse med to elegante stuer en suite, der skaber et naturligt samlingspunkt for både hverdag og gæster. De to gode soveværelser giver fleksible indretningsmuligheder, mens det store badeværelse med vaskesøjle fuldender boligens komfort. Fra den solrige altan kan du nyde dagens mange soltimer med udsigt til den fredelige gård.

Boligen blev istandsat i 2018 med fokus på kvalitet og æstetik. Det stilrene Svane Køkken er udstyret med gode hårde hvidevarer og en Quooker, der gør hverdagen både nemmere og mere eksklusiv.

Den hyggelige, grønne gård fungerer som en privat oase midt i byen. Her finder du græsplæne, frodige opholdsområder med haveborde samt legehøjde og gyngestativ – perfekte rammer for både afslapning og leg med børn.

Beliggenheden er noget ganske særligt. Med Frederiksberg Campus lige om hjørnet, metroen og Frederiksberg Centret få minutters gang væk får du det bedste af bylivet lige uden for døren. Samtidig ligger den populære vuggestue og børnehave Spiloppen i kort afstand, hvilket gør boligen særligt attraktiv for børnefamilier. Her bor du omgivet af hyggelige caféer, specialbutikker, grønne åndehuller og den særlige atmosfære, som gør Frederiksberg C til et af Københavns mest eftertragtede kvarterer.

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.

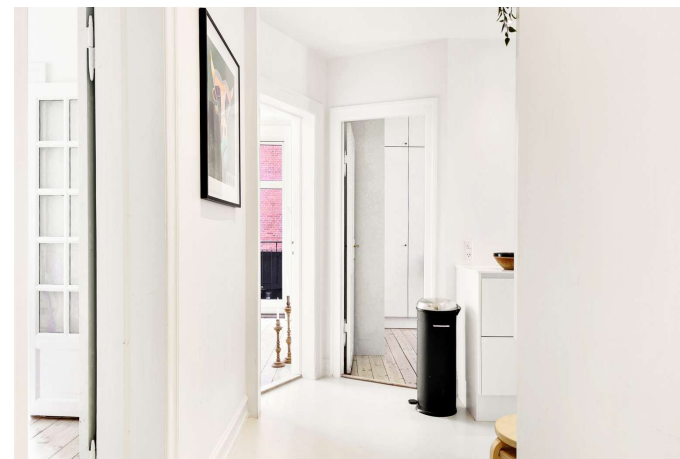
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Philip Hersby

Adresse: Dr. Abildgaards Alle 18, 1. th, 1955 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 10.498.000

Sagsnr.: 114-9999
Ejerudgift/md.: kr. 5.354

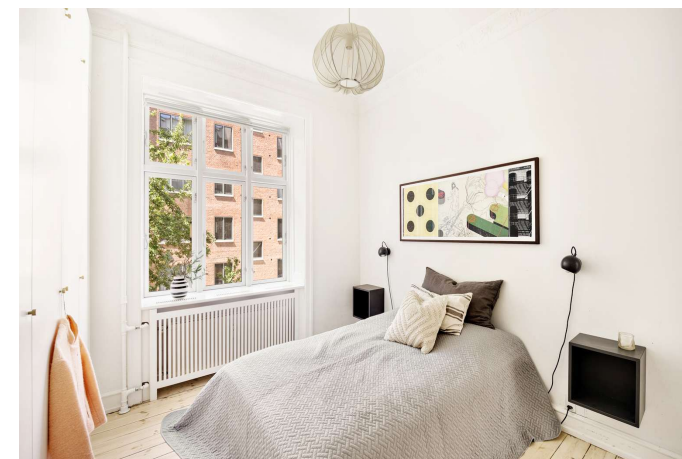
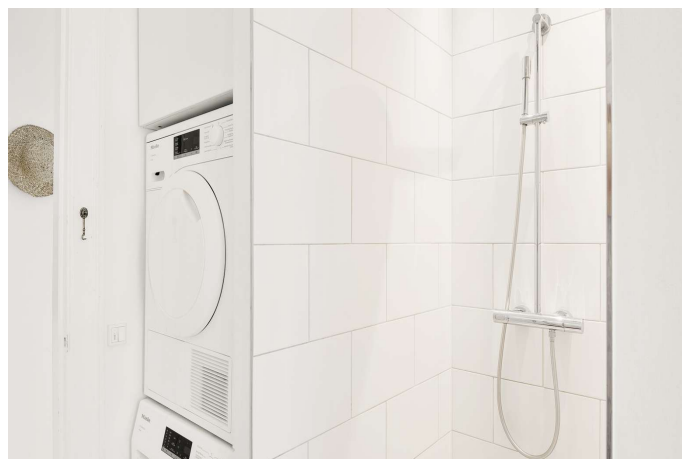
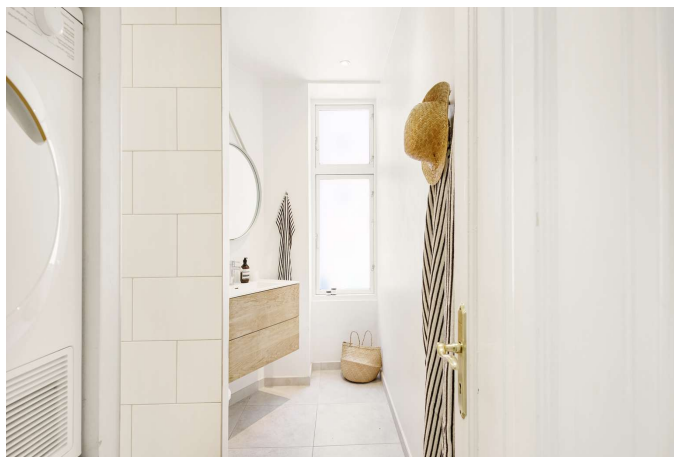
Dato: 13.08.2026



Adresse: Dr. Abildgaards Alle 18, 1. th, 1955 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 10.498.000

Sagsnr.: 114-9999
Ejerudgift/md.: kr. 5.354

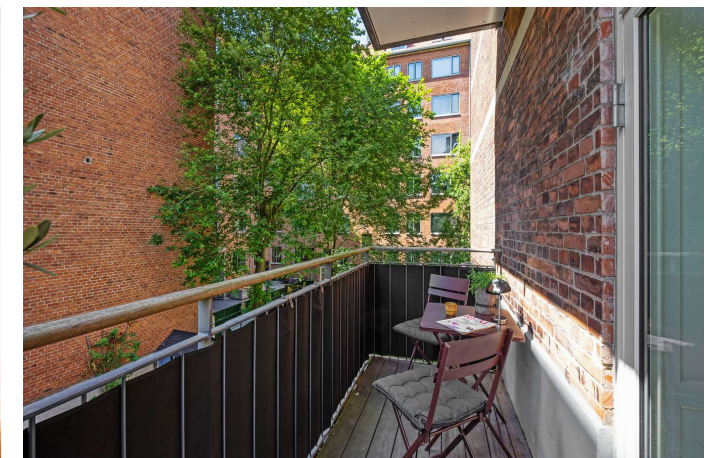
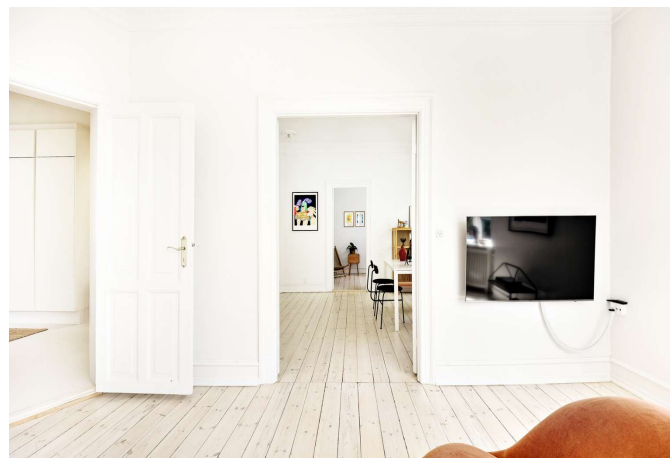
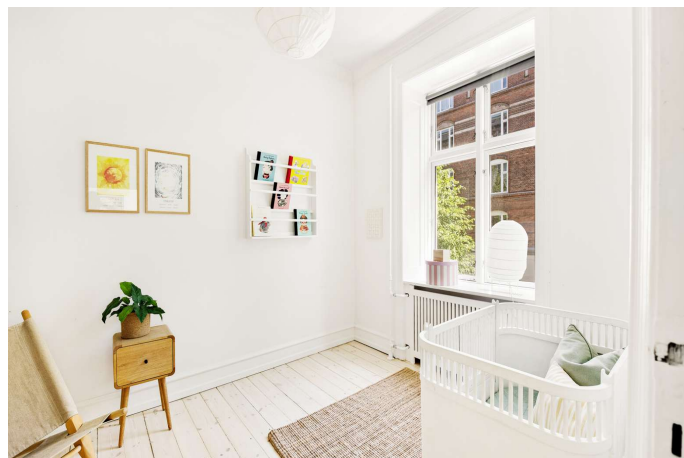
Dato: 13.08.2026



Adresse: Dr. Abildgaards Alle 18, 1. th, 1955 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 10.498.000

Sagsnr.: 114-9999
Ejerudgift/md.: kr. 5.354

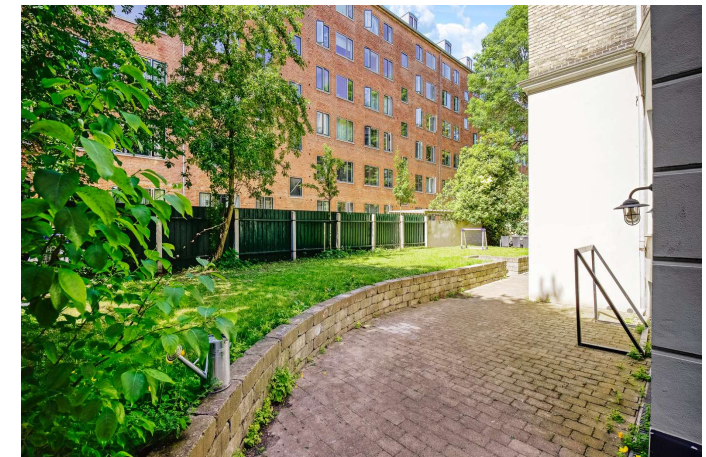
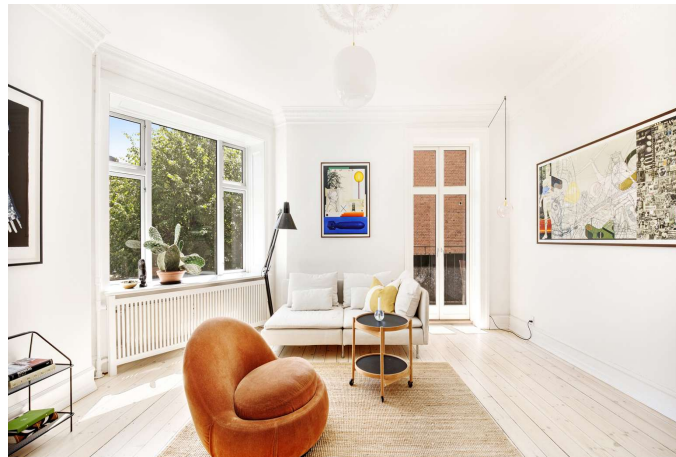
Dato: 13.08.2026



Adresse: Dr. Abildgaards Alle 18, 1. th, 1955 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 10.498.000

Sagsnr.: 114-9999
Ejerudgift/md.: kr. 5.354

Dato: 13.08.2026





Adresse: Dr. Abildgaards Alle 18, 1. th, 1955 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 10.498.000

Sagsnr.: 114-9999
Ejerudgift/md.: kr. 5.354

Dato: 13.08.2026



Vejledende planlægning og uden angivelser





Adresse: Dr. Abildgaards Alle 18, 1. th, 1955 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 10.498.000

Sagsnr.: 114-9999
Ejerudgift/md.: kr. 5.354

Dato: 13.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Frederiksberg
Matr.nr.:	13em Frederiksberg
BFE-nr.:	184632
Ejerl. Nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1899

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	6.765.000
Grundværdi:	4.830.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.412.000
Grundlag for grundskyld:	3.864.000

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	102 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	102 m ²
BBR-boligareal:	112 m ²

** 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

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens, 2018), Kogeplade (Siemens, 2018), Køle/fryseskab (Siemens, 2018), Opvaskemaskine (Siemens, 2018), Vaskemaskine (Miehle, 2024), Tørretumbler (Miehle, 2025)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Dr. Abildgaards Alle 18, 1. th, 1955 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 10.498.000

Sagsnr.: 114-9999
Ejerudgift/md.: kr. 5.354

Dato: 13.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm Brand.
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til ejendommens forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.788 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Dr. Abildgaards Alle 18, 1. th, 1955 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 10.498.000

Sagsnr.: 114-9999
Ejerudgift/md.: kr. 5.354

Dato: 13.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Rottebekæmpelsesgebyr 2026
Ejerforening/fællesudgifter

	Pr. år
kr.	27.601
kr.	11.978
kr.	187
kr.	24.480

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Ejerskiftegebyr, anslået
I alt

kr.	10.498.000
kr.	64.850
kr.	3.000
kr.	10.565.850

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år

kr.	64.247
-----	--------

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: 525.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 57.117 md. / 685.404 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 46.374 md. / 556.493 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: 09.07.2026

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: Dr. Abildgaards Alle 18, 1. th, 1955 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 10.498.000

Sagsnr.: 114-9999
Ejerudgift/md.: kr. 5.354

Dato: 13.08.2026

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. 12: hovedstol kr. 5.049.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer besvarelse fra ejerforening/administrator		13.08.2026

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen DAA18
Eksisterende sikkerhed: Kr. 43.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 102 / 909
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Brugsret til loftsrum iflg. administrator

Fællesfaciliteter

Tørrekælder og tørreloft samt aflåst gård med overdækkede cykelskure

Servitutter

- Nr. 1: 12.01.1848 - Dok om at der påhviler ejendommen nogle byrder mv, Se akt, (2G211-47)
- Nr. 2: 06.08.1856 - Dok om vej mv, (2O-616)
- Nr. 3: 16.06.1886 - Dok om skellet, Se akt, (4V747-1038)
- Nr. 4: 19.06.1896 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forpl mht anlæg af trottoirer mv, Se akt, (5R338-980)
- Nr. 5: 05.08.1898 - Dok om forbud mod gennemgang mv, Se akt, (5U948-1586)
- Nr. 6: 16.12.1898 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, Se akt, (5V-2577)
- Nr. 7: 09.03.1935 - Dok om dispensation fra byggelovgivningen mv 2_FRB_EM13
- Nr. 8: 08.02.1936 - Dok om gesims, tagrende og gavl mv, Se akt

- Nr. 9: 01.11.1973 - Dok om købsret til 100 m2 loftareal mv, Se akt ejl 10 2_FRB_EM13_10
- Nr. 10: 15.11.2007 - Vedtægter for ejerforeningen. 2_FRB_EM13

Planer

Kommuneplan 6.B.2 - Hostrups Have
Lokalplan 190 - Bevarende lokalplan for et område omkring L.I. Brandes Allé
Lokalplan 238 - Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger SAVE 3

- Lokalplan: Der henvises til ejendomsdatarapporten.

- Anlægsprojekter: <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>

- Kommuneplan: <https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>

- Spildevandsplan: <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/>

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.

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås: Ja, idet Sælger er medejer af RealMæglerne Vesterbro

Byzone - områdeklassificeret

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.

Bevaringsværdige bygninger

Ejendommen er bevaringsværdig på niveau 3 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk.



Adresse: Dr. Abildgaards Alle 18, 1. th, 1955 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 10.498.000

Sagsnr.: 114-9999
Ejerudgift/md.: kr. 5.354

Dato: 13.08.2026

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.

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

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.