

REAL



Dr. Abildgaards Alle 10, 1. tv., 1955 Frederiksberg C

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	116
Kontantpris	9.345.000	Værelser	5
Ejerudgift	5.598		
Byggeår	1898	Energimærke	D

Sagsnr. **1440304**

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye

Falkoner Alle 18, st. / 2000 Frederiksberg / Tlf. 38346500 / www.realmaeglerne.dk/hanneloye

Salgsopstilling

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye
CVR-nr. 13726833
Falkoner Alle 18, st. / 2000 Frederiksberg
Tlf. 38346500 / 2000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hanneloye

REAL

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: Dr. Abildgaards Alle 10, 1. tv., 1955 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 9.345.000

Sagsnr.: 1440304
Ejerudgift/md.: kr. 5.598

Dato: 27.11.2025



Beskrivelse:

HERSKABSLEJLIGHED PÅ 116 KVM I SMUK STAND – INDRE FREDERIKSBERG

Med særdeles rolig beliggenhed i en klassisk Frederiksberg-ejendom og kun få hundrede meter til Landbohøjskolens Have, Frederiksberg Centret, Metro og indkøb, udbydes denne smukt istandsatte 5-værelses lejlighed.

Lejligheden har et fremragende lysindfald og er løbende renoveret med stor respekt for de originale detaljer – de smukke egeparketgulve, fløjddøre og stuklofterne skaber den helt rigtige herskabelige stemning.

Lejligheden byder på en indbydende og rummelig fordelingsentré samt to elegante stuer en suite, hvoraf den ene har åbent Invita-spisekøkken med alt i hårde hvidevarer. I forlængelse af stuerne ligger et stort og lyst soveværelse, smukt adskilt med fløjddøre. Mod gården findes et rummeligt soveværelse med god skabsplads samt et dejligt børneværelse. Badeværelset er veldisponeret med gulvvarme, væghængt toilet, separat bruseniche og vaskemaskine.

Ejendommen er en klassisk hovedejendom fra 1906 med en velfungerende ejerforening, som blandt andet har fået isat nye termovinduer i 2024. I gården findes et hyggeligt grønt havemiljø.

Der er mulighed for opsætning af altan mod gården – et tidligere altanprojekt er gennemført, og flere lejligheder har allerede fået etableret altan.

Til lejligheden hører brugsret til et godt pulterrum.

En charmerende og gennemført herskabslejlighed med en skøn og indbydende atmosfære.

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: Dr. Abildgaards Alle 10, 1. tv., 1955 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 9.345.000

Sagsnr.: 1440304
Ejerudgift/md.: kr. 5.598

Dato: 27.11.2025



Adresse: Dr. Abildgaards Alle 10, 1. tv., 1955 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 9.345.000

Sagsnr.: 1440304
Ejerudgift/md.: kr. 5.598

Dato: 27.11.2025



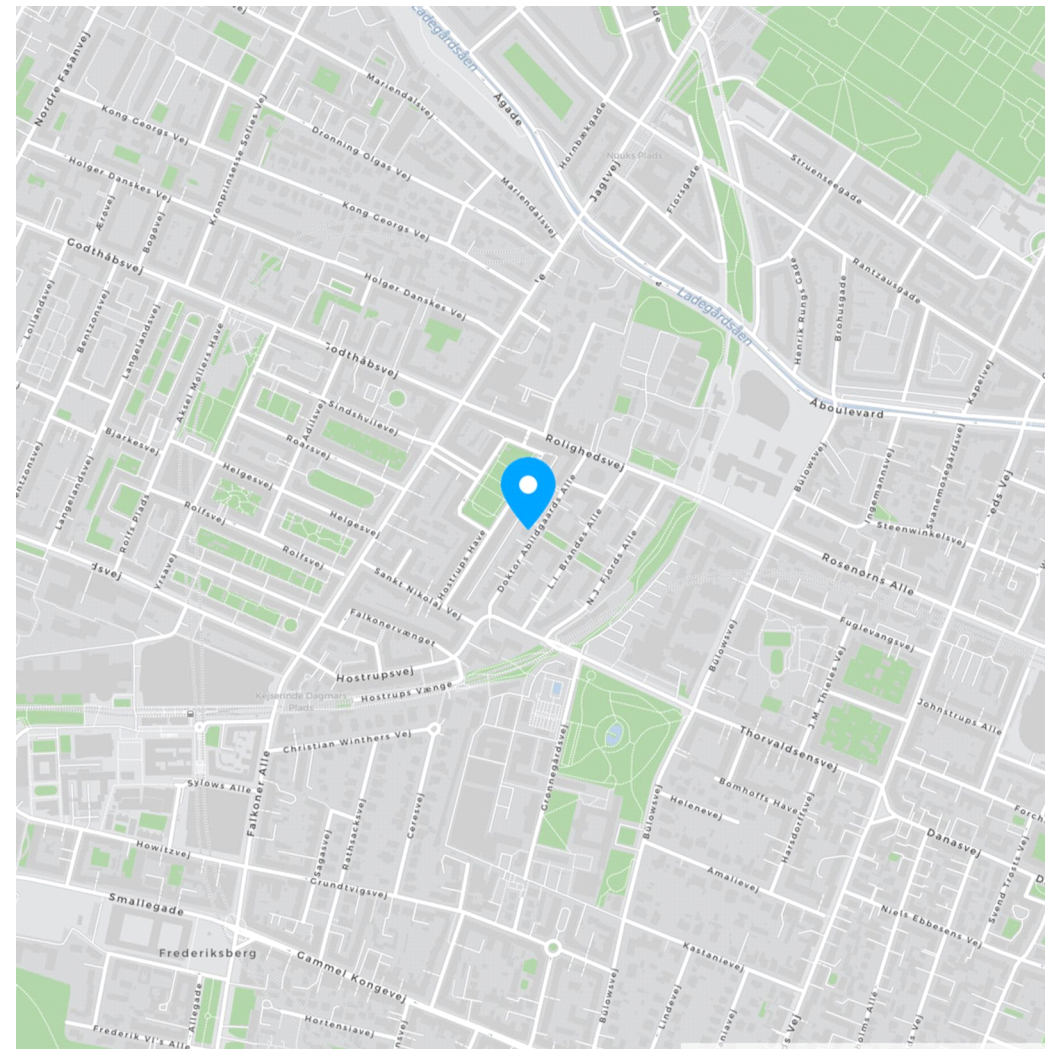
Adresse: Dr. Abildgaards Alle 10, 1. tv., 1955 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 9.345.000

Sagsnr.: 1440304
Ejerudgift/md.: kr. 5.598

Dato: 27.11.2025



REAL





Adresse: Dr. Abildgaards Alle 10, 1. tv., 1955 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 9.345.000

Sagsnr.: 1440304
Ejerudgift/md.: kr. 5.598

Dato: 27.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Frederiksberg
Matr.nr.:	13 eo Frederiksberg
BFE-nr.:	184655
Ejl.nr.:	3
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1898

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	7.576.000 kr.
Grundværdi:	4.777.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.060.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.821.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	105 m ²
- heraf boligareal:	105 m ²

BBR-boligareal:	116 m ²
-----------------	--------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 12.01.1848 lbnr. 921818-02 Tillægstekst Dok om at der påhviler ejd nogle byrder
Nr. 2 lyst d. 06.08.1856 lbnr. 921819-02 Tillægstekst Dok om vej mv
Nr. 3 lyst d. 16.06.1886 lbnr. 921820-02 Tillægstekst Dok om skellet
Nr. 4 lyst d. 19.06.1896 lbnr. 921821-02 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, anlæg af fortove mv
Nr. 5 lyst d. 15.07.1898 lbnr. 921822-02 Tillægstekst Dok om forbud mod gennemgang i skellet mv
Nr. 6 lyst d. 10.07.1995 lbnr. 510098-02 Tillægstekst Påtegning til vedtægt lyst 8/3 1971
Nr. 9 lyst d. 21.01.2025 lbnr. 1016371397 Vedtægter

Lokalplan:

Plan - Bevarende lokalplan for et område omkring L.I. Brandes Allé
Plan - Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger SAVE 3

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2025

Kommuneplanramme:

Plan - Hostrups Have

Kommuneplanstrategi:

Plan - Frederiksbergstrategien 2016
Plan - Frederiksbergstrategien 2020
Plan - Frederiksberg Bystrategi 2024

Spildevandsplan:

Kloakopland - Opland 2

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn, Kogeplade, emhætte, køle/fryseskab, vaskemaskine, opvaskemaskine jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Dr. Abildgaards Alle 10, 1. tv., 1955 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 9.345.000

Sagsnr.: 1440304
Ejerudgift/md.: kr. 5.598

Dato: 27.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Afventer administrator
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 13.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: .
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Varme betales a/c med kr. 13.900 p.a. - anslået
Vand betales a/c med kr. 3.000 p.a. - anslået
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 D.

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.

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

Husdyr

Afventer administrators oplysning herom.

Udlejning

Jf. vedtægter, kun med bestyrelse godkendelse.

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: Dr. Abildgaards Alle 10, 1. tv., 1955 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 9.345.000

Sagsnr.: 1440304
Ejerudgift/md.: kr. 5.598

Dato: 27.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	30.910	Kontantpris/udbetaling	kr.	9.345.000
Grundskyld	kr.	11.847	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	57.950
Rottebækæmpelse 2025	kr.	191	Omkostninger til berigtigelse	kr.	8.000
Fællesudgifter anslået	kr.	24.225	Omk. til garantistillelse af enhver art i pengeinst., anslået	kr.	3.000
			Omkostninger til kurssikring	kr.	1.000
			Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået	kr.	2.500
			Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforening - anslået	kr.	3.125
			I alt	kr.	9.420.575
			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		67.173			

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: 470.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 49.207 md./ 590.488 år Netto **ekskl.** ejerudgift 40.333 md./ 483.998 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 3 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: 25.11.2025
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: Dr. Abildgaards Alle 10, 1. tv., 1955 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 9.345.000

Sagsnr.: 1440304
Ejerudgift/md.: kr. 5.598

Dato: 27.11.2025

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
-------------	-------	----------

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
Realkredit Danmark/F5K FlexLån®	Kontantlån	3.274.000	3.259.671	3.282.801	DKK	-0,06	108.593	20,50	5,44			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Afventer administrator

Tinglyst fordelingstal: 9/100

Adm. fordelingstal:

Sikkerhed til e/f: 82.000 kr.

I form af: Ejerpantebrev fra 2006 - Slettes? Afv administrator/Anden hæftelse fra 2025 - Den til enhver tid værende ejer

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret: kælderrum og fælles have

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.