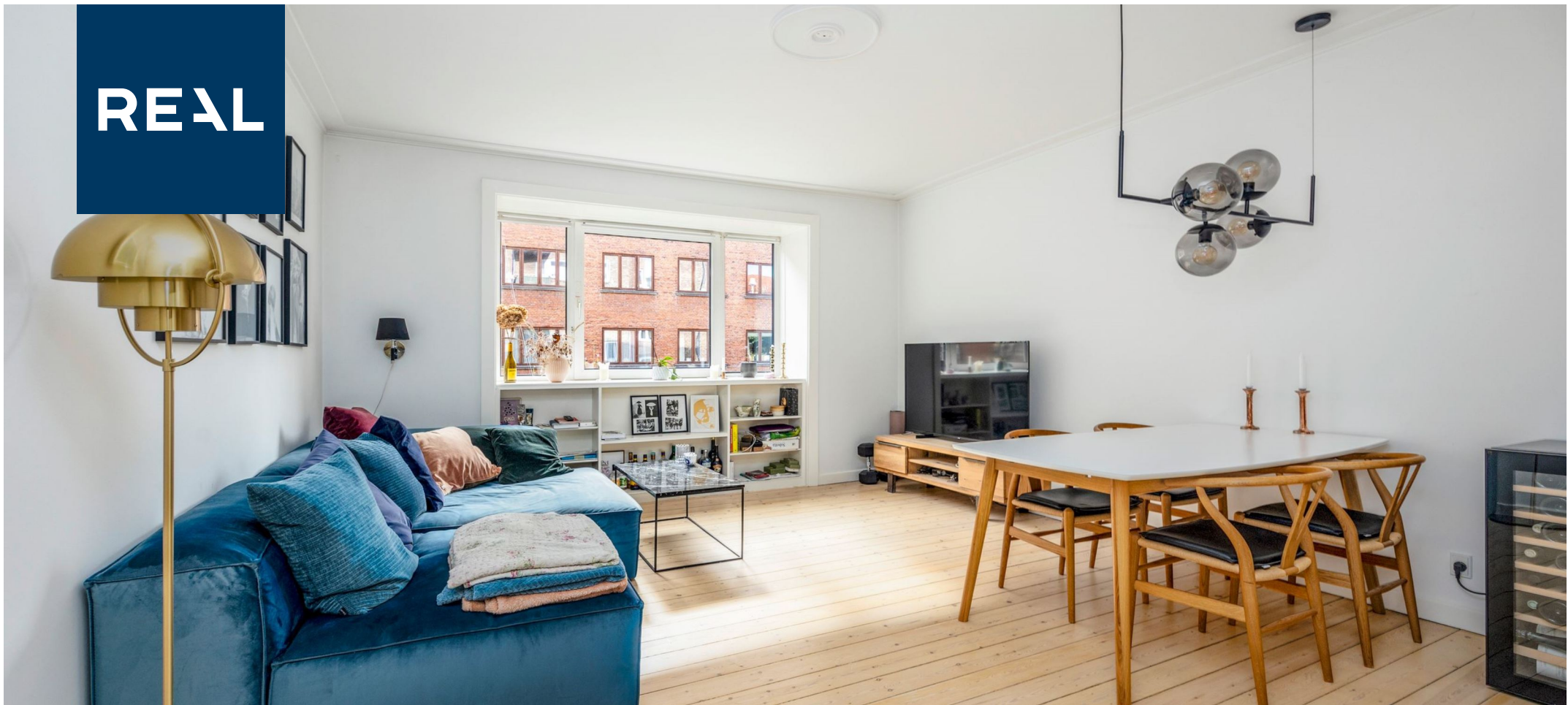


REAL



Frøbels Alle 3, st. tv., 2000 Frederiksberg

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Ejerlejlighed
4.195.000
3.384
1937

Bolig m2
Værelser

64
2

Sagsnr. **1343742**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Teglmølgade 64A, st. / 2450 København SV / Tlf. 31484849 / www.realmaeglerne.dk/134

Salgsopstilling

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

CVR-nr. 38413724

Teglholmegade 64A, st. / 2450 København SV

Tlf. 31484849 / 2450@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/134

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: Frøbels Alle 3, st. tv., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 1343742
Ejerudgift/md.: kr. 3.384

Dato: 27.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Frøbels Allé 3, en lys og velindrettet 2-værelses lejlighed i en klassisk ejendom på Frederiksberg. Her får du en bolig, der kombinerer funktionalitet, stilrene løsninger og adgang til et charmerende gårdmiljø, hvor ro og fællesskab går hånd i hånd.

Lejligheden byder på en indbydende stue med flotte plankegulve og plads til både sofa- og spiseområde. Det moderne køkken ligger separat og er opført i hvide elementer med sort bordplade og alt i hårde hvidevarer, perfekt til både hverdagsmad og hyggelige middage. Soveværelset har en rolig atmosfære og god plads til både seng og garderobe. Badeværelset er funktionelt med separat brus, stilrene klinker og en enkel indretning, der giver et rent og moderne udtryk.

Ejendommen er velholdt og tilbyder et skønt, grønt gårdmiljø med borde, bænke og plads til cykelparkering, en fredelig oase midt i byen, hvor naboer mødes, og sommerdagene kan nydes under åben himmel.

Beliggenheden er svær at overgå: Her bor du tæt på Lindevangsparken og Frederiksberg Have, som inviterer til gåture og rekreative oplevelser. Metro, busser og gode indkøbsmuligheder er lige i nærheden, og kvarteret bugner af hyggelige caféer, restauranter og små specialbutikker. Med kun få minutter på cykel til City og gode transportmuligheder til resten af København får du her en bolig, hvor alt er inden for rækkevidde.

En ideel lejlighed for singlen eller parret, som ønsker en indflytningsklar base i hjertet af Frederiksberg.

Kontakt os for en fremvisning. Denne lejlighed skal opleves!

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Renny Clemmensen

Adresse: Frøbels Alle 3, st. tv., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 1343742
Ejerudgift/md.: kr. 3.384

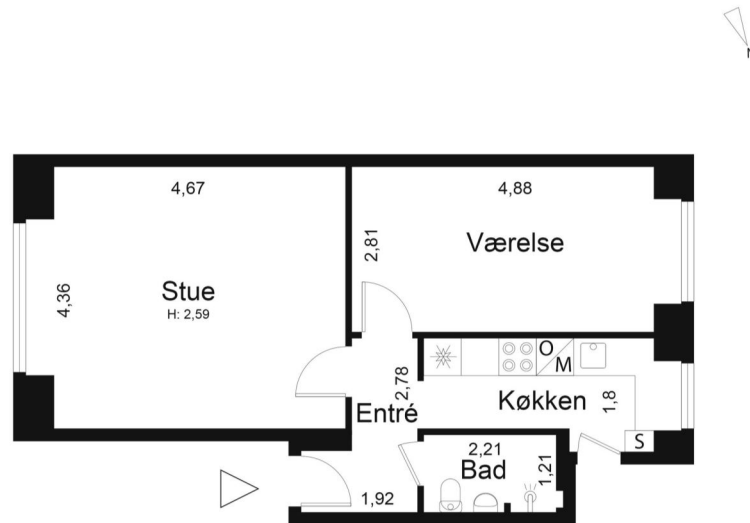
Dato: 27.09.2025



Adresse: Frøbels Alle 3, st. tv., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 1343742
Ejerudgift/md.: kr. 3.384

Dato: 27.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Frøbels Alle 3, st. tv., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 1343742
Ejerudgift/md.: kr. 3.384

Dato: 27.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Frederiksberg
Matr.nr.: 40 z Frederiksberg
BFE-nr.: 190772
Ejl.nr.: 41
Zonestatus: Byzone
Vand: Offentlig
Vej: Offentlig
Kloak: Offentlig
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1937

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 57 m²
- heraf boligareal: 57 m²
BBR-boligareal: 64 m²
Evt. øvrige arealer:

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.161.000 kr.
Grundværdi: 2.077.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.528.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.661.600 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 05.11.1926 lbnr. 953972-02 Tillægstekst Dok om vejplan skel og mageskifte mv (8G301-1785)
Nr. 2 lyst d. 18.06.1928 lbnr. 766-02 Tillægstekst Dok om vejplan og vedligeh af vej
Filnavn: 2_FRB_B30
Nr. 3 lyst d. 22.03.2023 lbnr. 1014707961 Filnavn: ae5720e6-8866-4c79-8891-6fe70ba28875

Der henvises endvidere til ejd.rapport samt tingbog.
Nr. 1 lyst d. 05.11.1926 lbnr. 953972-02 Tillægstekst Dok om vejplan skel og mageskifte mv (8G301-1785)
Nr. 2 lyst d. 18.06.1928 lbnr. 766-02 Tillægstekst Dok om vejplan og vedligeh af vej
Filnavn: 2_FRB_B30
Nr. 3 lyst d. 22.03.2023 lbnr. 1014707961 Filnavn: ae5720e6-8866-4c79-8891-6fe70ba28875

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Frøbels Alle 3, st. tv., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 1343742
Ejerudgift/md.: kr. 3.384

Dato: 27.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Se police for dækning

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: Aconto
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativ
Udgiften er acontooprævning fra administrator.

Der betales aconto varme kr. 1.500,00 pr. kvartal
Der betales aconto vand kr. 532,86 pr. kvartal

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 salgsopstillingens 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 5.
Se mere på www.kulturarv.dk



Adresse: Frøbels Alle 3, st. tv., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 1343742
Ejerudgift/md.: kr. 3.384

Dato: 27.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.897	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.195.000
Grundskyld	kr.	5.151	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.050
Ejerforening	kr.	15.148	Ejerskiftegebyr, administrator	kr.	2.750
Rottebekæmpelse 2025	kr.	137			
Fælleslån - Tagprojekt	kr.	4.020	I alt	kr.	4.224.800
Gebyr fælleslån	kr.	450			
Grundfond E/F	kr.	2.808	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

40.611

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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.218 md./ 266.610 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.193 md./ 218.314 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: 23.09.2025
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:** Std.finansiering kan ikke opnås, idet dette reduceres med sikkerhed til E/F

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: Frøbels Alle 3, st. tv., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 1343742
Ejerudgift/md.: kr. 3.384

Dato: 27.09.2025

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
Restgæld - fælleslån tagprojekt	46.209	01.01.2025

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
Totalkredit/6% Obligationslån	Obligationslån	1.351.018	1.351.018	1.379.225	DKK	6	110.070	26,50	6,31			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Tinglyst fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 10/715
Adm. fordelingstal: 10/715
Sikkerhed til e/f: 45.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

REAL

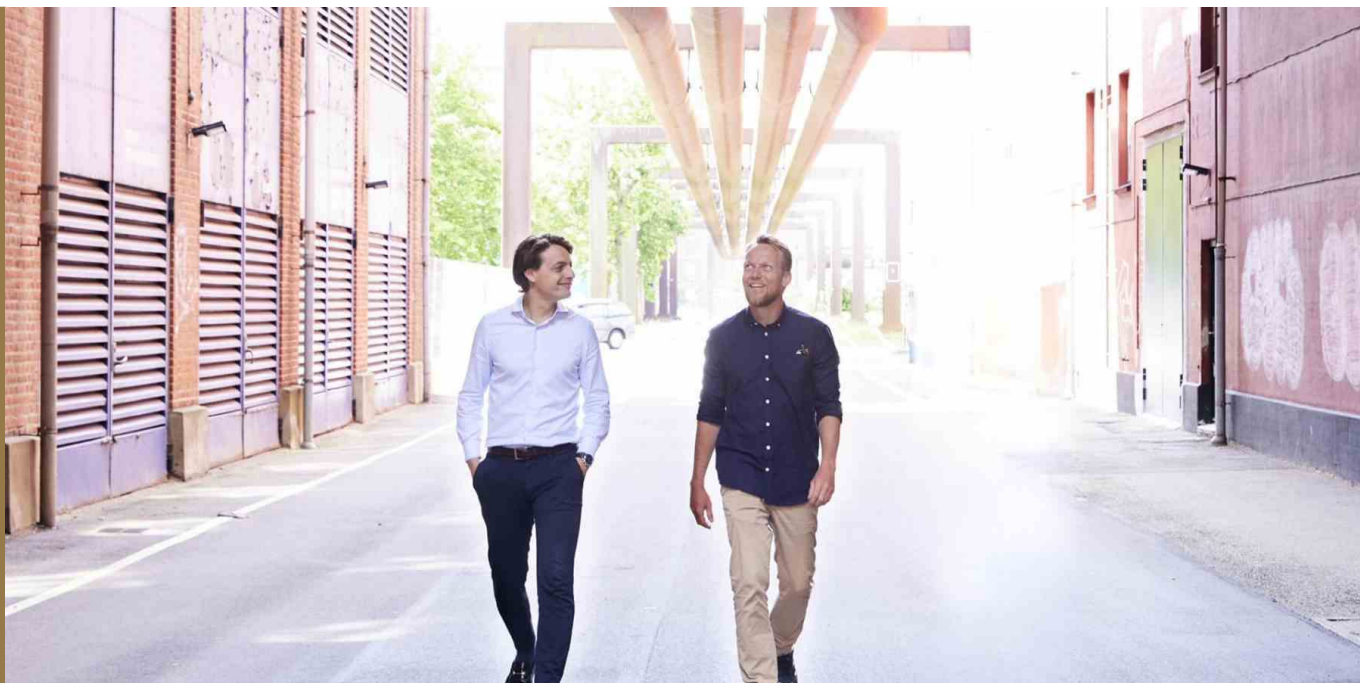
Guldkøber[®]

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 Renny Clemmensen ApS

Hos RealMæglerne Renny Clemmensen bestræber vi os på at være et personligt firma, hvor vi tilbyder en professionel og seriøs rådgivning uanset om du skal købe eller sælge og med 14 års erfaring som ejendomsmægler er dit salg i absolut gode hænder.

Det er en stor beslutning, når man vælger ejendomsmægler. Grundlæggende handler det om tillid og hvem der kan gøre en positiv forskel i forbindelse med salget af ens bolig. For os er det vores målsætning at tilbyde branchens mest kompetente rådgivning samt den bedste løsning i forbindelse med dit salg.