

REAL



Rathsacksvej 4, 3. th., 1862 Frederiksberg C

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	81
Kontantpris	6.695.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.883		
Byggear	1884	Energimærke	D

Sagsnr. **114-2026**

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS

Istedgade 87 / 1650 København V / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Rathsacksvej 4, 3. th., 1862 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 114-2026
Ejerudgift/md.: kr. 4.883

Dato: 04.10.2025



Beskrivelse:

OBS: Parkering er offentlig mellem 8-14 i hverdage.

Velkommen til Rathsacksvej 4, 3. th. En klassisk Frederiksberg-lejlighed, der tilbyder alt, hvad hjertet begærer. Du træder ind i lejlighedens entre, som ligesom resten af boligen er lys, rummelig, - og som delvise af boligen - udsmykket med sildebensparket. Til højre for éntreen finder du lejlighedens største værelse, hvor det naturlige lysindfald og de smukke detaljer skaber rammen for en fredfyldt oase. På den anden side af éntreen ligger lejlighedens andet værelse, som er ideelt til overnattende gæster, børn eller som kontor. Fortsætter vi længere ind i lejligheden, kommer vi til køkkenet. Køkkenet er af nyere dato og udført i et tidløst design, udstyret med Quooker og kvalitets-hvidevarer fra Siemens. Her er der også plads til et større spisebord, hvor venner og familie kan samles. I forbindelse med køkkenet ligger lejlighedens stue – en rummelig stue med fletparket og stuk, hvor du kan slappe af efter en lang dag. Lejligheden har et godt badeværelse med separat bruseniche i et moderne og stilrent design. Hvis du drømmer om en perfekt beliggenhed i det charmerende Frederiksberg og en imponerende lejlighed, så kunne Rathsacksvej 4, 3. th. meget vel være dit kommende hjem.

Ejendommen:

Bygningen på Rathsacksvej 4 i Frederiksberg C er opført i 1947. Bygningen er opført i klassisk stil og har gennemgået en renovering, der har bevaret dens originale karakter. Lejligheden på 3. sal er en del af en velfungerende ejerforening, som sikrer vedligeholdelse af fællesarealerne.

Området:

Rathsacksvej ligger i det eftertragtede Frederiksberg, kendt for sin charmerende atmosfære og grønne områder. Nærheden til Frederiksberg Have giver mulighed for rekreation, mens lokale caféer, butikker og restauranter tilbyder et væld af bekvemmeligheder. Fremragende offentlige transportmuligheder sikrer nem adgang til resten af byen.

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: Rathsacksvej 4, 3. th., 1862 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 114-2026
Ejerudgift/md.: kr. 4.883

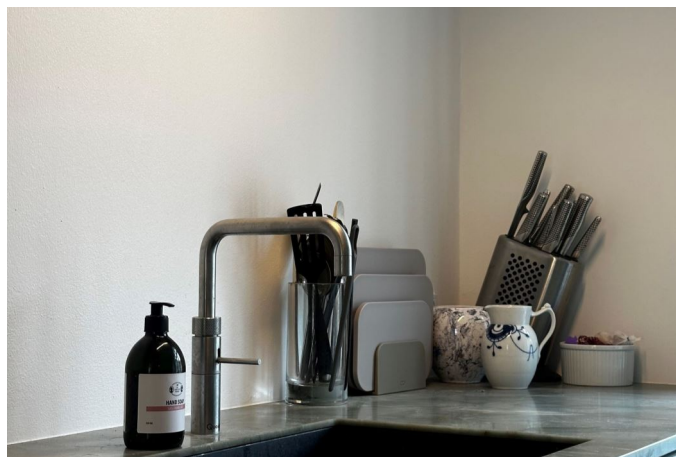
Dato: 04.10.2025



Dagligstue



Opholdsstue



Køkken

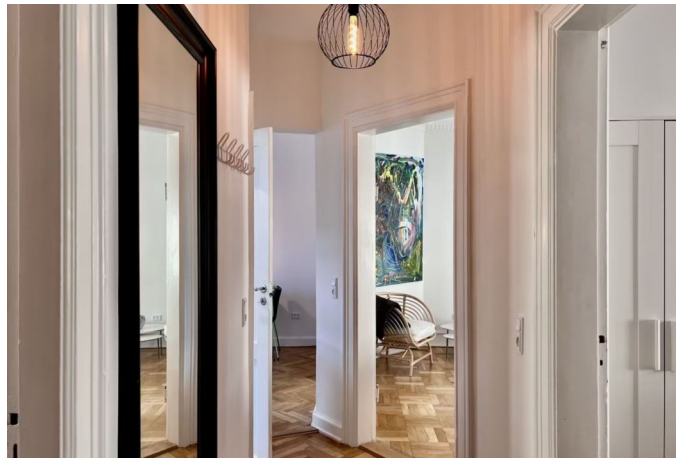
Adresse: Rathsacksvej 4, 3. th., 1862 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 114-2026
Ejerudgift/md.: kr. 4.883

Dato: 04.10.2025



Gang



Gang



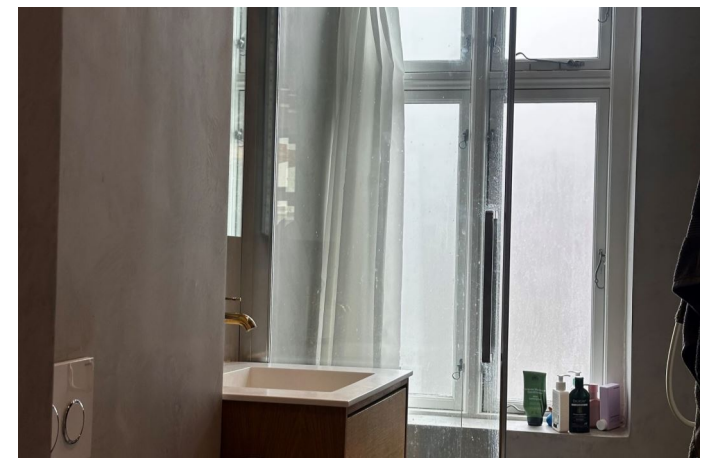
Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Adresse: Rathsacksvej 4, 3. th., 1862 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 114-2026
Ejerudgift/md.: kr. 4.883

Dato: 04.10.2025



Badeværelse



Ejendommen



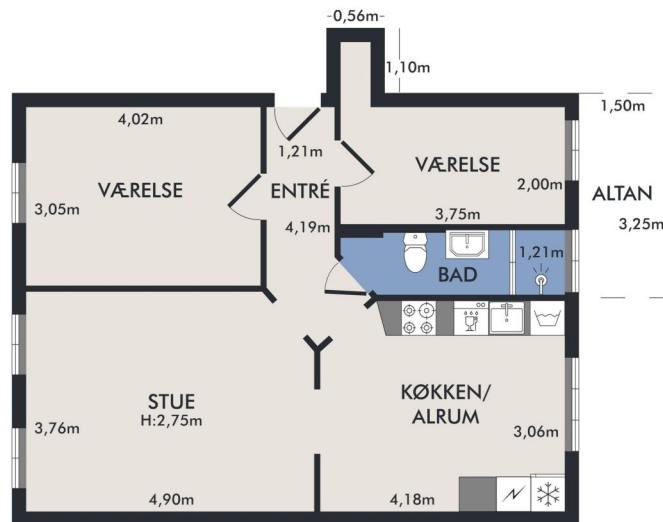
Ejendommen

Adresse: Rathsacksvej 4, 3. th., 1862 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 6.695.000

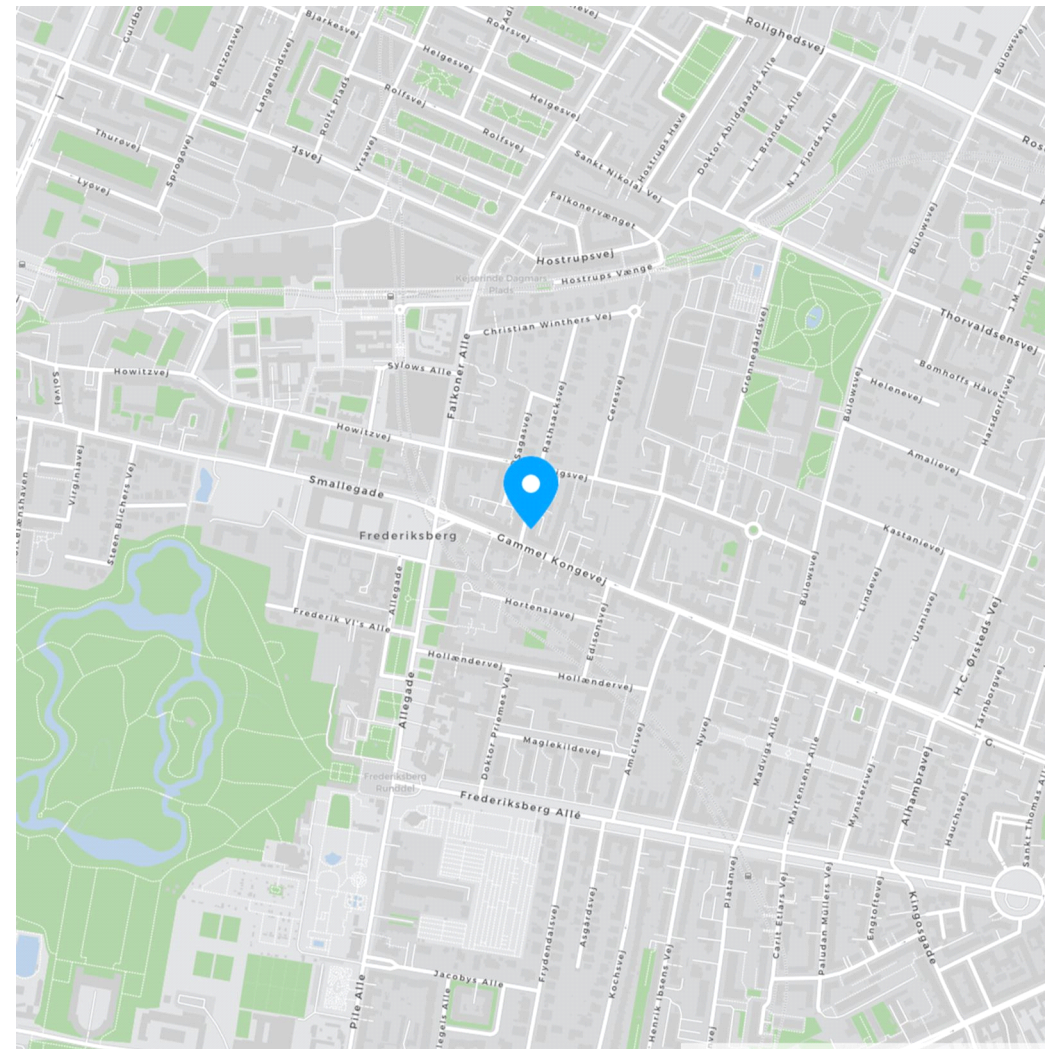
Sagsnr.: 114-2026
Ejerudgift/md.: kr. 4.883

Dato: 04.10.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Rathsacksvej 4, 3. th., 1862 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 114-2026
Ejerudgift/md.: kr. 4.883

Dato: 04.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Frederiksberg
Matr.nr.:	47 cq Frederiksberg
BFE-nr.:	190424
Ejl.nr.:	8
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1884

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.191.000 kr.
Grundværdi:	3.272.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.152.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.617.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	71 m ²
- heraf boligareal:	71 m ²
BBR-boligareal:	81 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planer

- Lokalplan nr. 79 - Området mellem Gl. Kongevej, Falkoner Allé, Jernbanearealet og KVL
- Lokalplan nr. 104 - Bevaring af karakter og bygningsdetaljer
- Lokalplan 238 - Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger SAVE 3
- Kommuneplan: Se ejendomsdatarapporten.
- Spildevandsplan: Se ejendomsdatarapporten. 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.

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 13.02.1850 lbnr. 966983-02 Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 2 lyst d. 28.01.1880 lbnr. 966984-02 Dok om skelforandring
Nr. 3 lyst d. 01.10.1884 lbnr. 966985-02 Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 4 lyst d. 25.10.1889 lbnr. 966986-02 Dok om vejafgift
Nr. 5 lyst d. 28.11.1919 lbnr. 966987-02 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 6 lyst d. 24.04.1944 lbnr. 217-02 Dok om byplan
Nr. 7 lyst d. 20.09.1946 lbnr. 2432-02 Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv, benyttelse af tagetage mv
Nr. 8 lyst d. 01.11.1947 lbnr. 2277-02 Dok om luftfartshindringer mv
Nr. 9 lyst d. 29.07.1953 lbnr. 2217-02 Dok om indretning af værksted mv
Nr. 10 lyst d. 01.05.1959 lbnr. 1500-02 Dok om kælderrum
Nr. 11 lyst d. 23.01.1976 lbnr. 1101-02 Dok om vilkår for tilladelse til udstykning i mv
Nr. 12 lyst d. 10.05.2007 lbnr. 8124-02 Vedtægter for ejerforeningen

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Rathsacksvej 4, 3. th., 1862 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 114-2026
Ejerudgift/md.: kr. 4.883

Dato: 04.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.064 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: A conto
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes.

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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Jordforureningsstatus

Ejendommen er ifølge regionens oplysninger delvist registreret som forurenede på vidensniveau 1. En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Bevaringsværdige bygninger

Ejendommen er bevaringsværdig på niveau 5 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk.

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: Rathsacksvej 4, 3. th., 1862 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 114-2026
Ejerudgift/md.: kr. 4.883

Dato: 04.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	21.179	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.695.000
Grundskyld	kr.	8.115	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	42.050
Ejerforening	kr.	21.619	Ejerskiftegebyr	kr.	2.000
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	100	I alt	kr.	6.739.050
Hensættelse til vedligeholdelse	kr.	7.585			

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 58.598

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: 335.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 35.448 md./ 425.374 år Netto **ekskl.** ejerudgift 29.028 md./ 348.342 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 4 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: 04.10.2025
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:** 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: Rathsacksvej 4, 3. th., 1862 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 114-2026
Ejerudgift/md.: kr. 4.883

Dato: 04.10.2025

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:

Ingen

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/2,2% Obligationslån	Obligationslån	3.426.000	3.426.000	3.447.638	DKK	2,19	105.788	28,00	2,97			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: adm.ford.tal
Tinglyst fordelingstal: 71/976
Adm. fordelingstal: 71/936
Sikkerhed til e/f: 43.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Loftrum iflg. sælgers oplysninger

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.