



REAL

Duevej 46, 3. th, 2000 Frederiksberg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	70
Kontant	5.895.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.983	Altan	Ja
Byggeår/ombygget	1932/1967		

Sagsnr. **1440447**

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye

Falkoner Alle 18B, st. 3. / 2000 Frederiksberg / Tlf. +45 38346500 / 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: Duevej 46, 3. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 1440447
Ejerudgift/md.: kr. 3.983

Dato: 30.09.2026



FUGLEBAKKEKVARTERET – 3 VÆRELSES UDSIGTSLEJLIGHED SYDØSTVENDT ALTAN - MULIGHED FOR PRIVAT P-PLADS (venteliste).

Lys og veldisponeret 3-værelses lejlighed med vestvendt udsigt, østvendt altan, oplagt til det unge par, den lille familie eller som delebolig for to studerende.

Velkommen til en lys og indflytningsklar lejlighed, hvor kvalitet, æstetik og funktionalitet går hånd i hånd. Her får du en bolig med en attraktiv beliggenhed i det eftertragtede Fuglebakke kvarter, et dejligt lysindfald og en planløsning, der udnytter boligens kvadratmeter særdeles godt.

Lejligheden ligger i en velholdt og præsentabel ejendom og byder på en god kombination af klassisk bylejlighedsstemning og moderne komfort. Det flotte nyere badeværelse og det nydelige køkken gør boligen nem at flytte direkte ind i.

Indretning - Lejligheden byder på en indbydende fordelingsentré med god plads til overtøj og opbevaring samt adgang til boligens øvrige rum. Mod den rolige Duevej ligger den rummelige opholdsstue, som med sit fantastiske lysindfald og den skønne vestvendte udsigt over villakvarterets tage og grønne omgivelser bliver et naturligt samlingspunkt. Her er god plads til både spisebord og et hyggeligt sofaarrangement, og fra stuen er der adgang til boligens ekstra værelse. Værelset er oplagt som soveværelse, børneværelse eller hjemmekontor og giver samtidig gode muligheder for en fleksibel indretning. Som delebolig vil boligens to værelser ligeledes egne sig særdeles godt til to studerende. 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: Duevej 46, 3. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 1440447
Ejerudgift/md.: kr. 3.983

Dato: 30.09.2026

Køkkenet fremstår nydeligt og funktionelt med god arbejdsplads og de nødvendige faciliteter til den daglige madlavning. Det flotte nyere badeværelse med spots i loftet er stilrent indrettet og bidrager til boligens samlede moderne udtryk.

Fra boligen er der desuden adgang til en sydøstvendt **altan**, hvor der er udsigt til den grønne gård med en dejlig legeplads til børnene.

En attraktiv beliggenhed - Beliggenheden i Fuglebakkevarteret giver en dejlig kombination af ro, byliv og nem adgang til hverdagens fornødenheder. Her er kort afstand til hyggelige caféer, indkøb, grønne områder og gode transportmuligheder, der er kort gåafstand til metroen, S-tog samt to buslinjer samtidig med at området er præget af rolige villaveje og klassisk københavnerstemning.

Brugsret til kælderrum og fælles vaskeri.

En bolig, der skal opleves – især hvis du søger en lys og velindrettet lejlighed med altan, udsigt og en attraktiv beliggenhed.

Adresse: Duevej 46, 3. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 1440447
Ejerudgift/md.: kr. 3.983

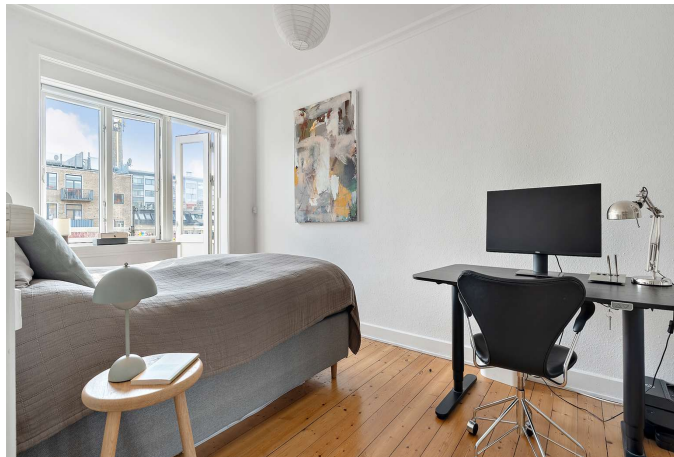
Dato: 30.09.2026



Adresse: Duevej 46, 3. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 1440447
Ejerudgift/md.: kr. 3.983

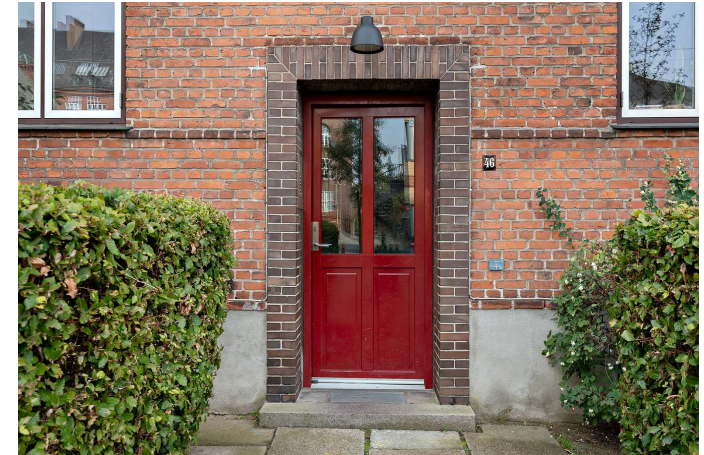
Dato: 30.09.2026



Adresse: Duevej 46, 3. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 1440447
Ejerudgift/md.: kr. 3.983

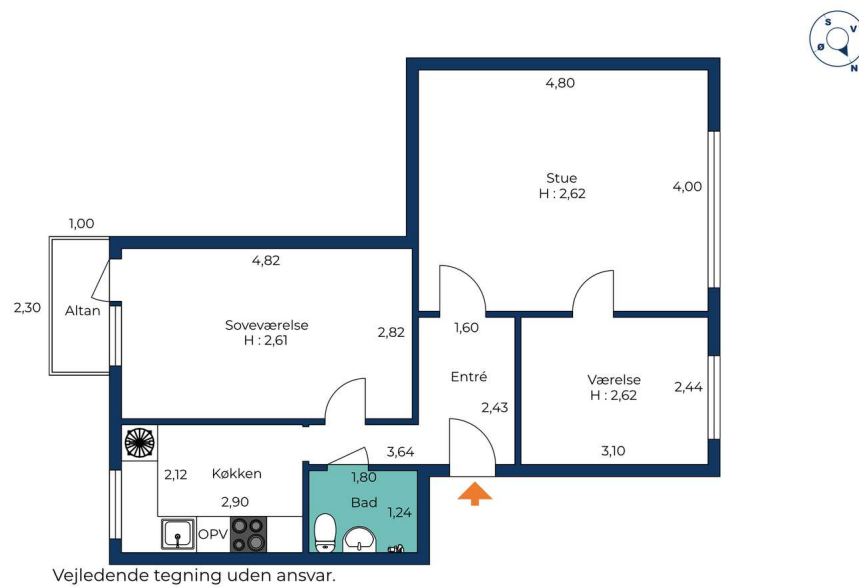
Dato: 30.09.2026



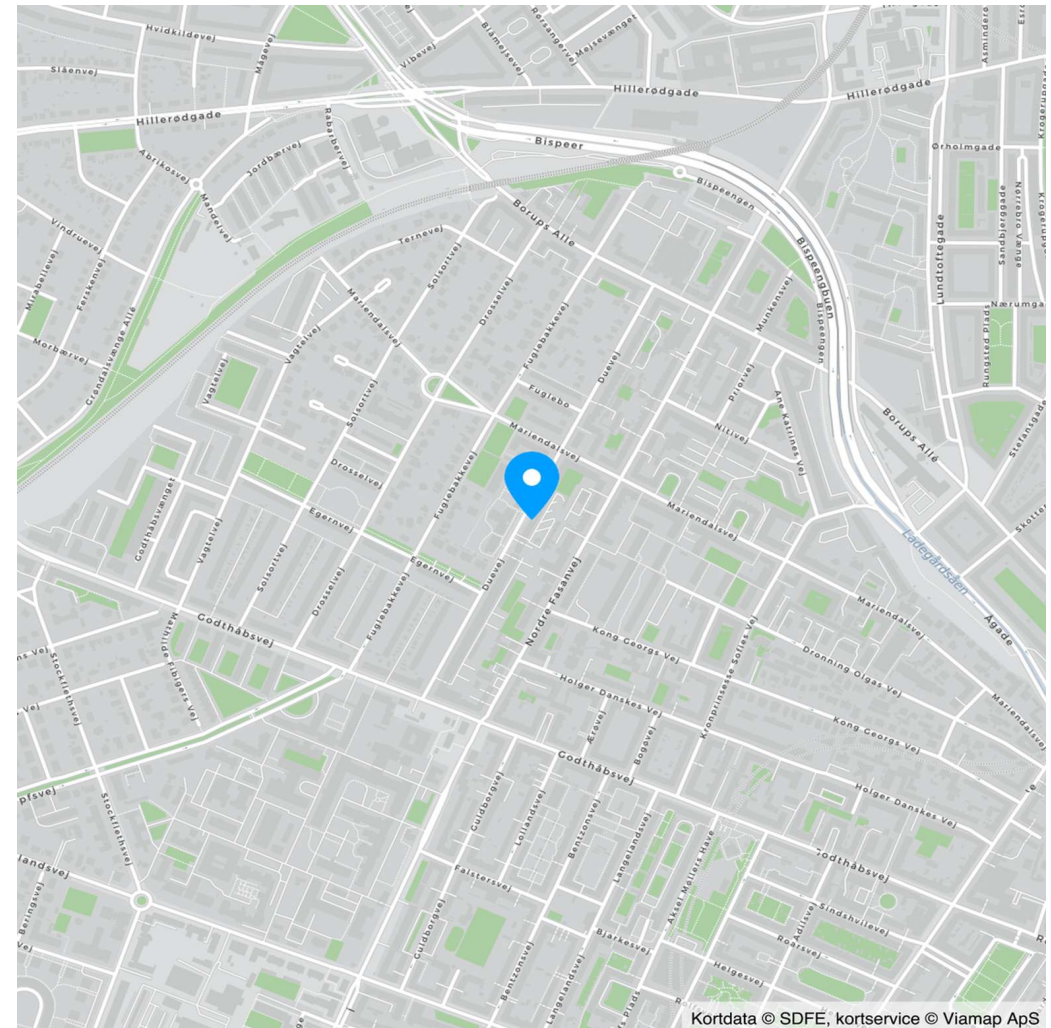
Adresse: Duevej 46, 3. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 1440447
Ejerudgift/md.: kr. 3.983

Dato: 30.09.2026



REAL





Adresse: Duevej 46, 3. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 1440447
Ejerudgift/md.: kr. 3.983

Dato: 30.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Frederiksberg
Matr.nr.:	15d Frederiksberg
BFE-nr.:	187811
Ejerl. Nr.:	31
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1932/1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.996.000
Grundværdi:	2.535.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.196.800
Grundlag for grundskyld:	2.028.000

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	64 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	m ²
- Heraf andre tinglyste arealer	64 m ²

BBR-boligareal: 70 m²

** 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:

Servitutter

- Nr. 1: 05.03.1897 - Dok om hegn, hegnsmur mv, bygningens afstand fra grænsen mod vest samt udgifter til vejanlæg, vedligeholdelse af vej mv, (5S869-420), (7F300-1145), Se akt
- Nr. 2: 13.05.1898 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, evt forpligtelse til at deltage i omkostninger ved anlæg af en vej og nedlæggelse af vand- og kloakledninger, årl prt, vejafgift mv, Se akt, (5U721-857), (5U850-1313)
- Nr. 3: 07.07.1930 - Dok om vedligeh af vej
- Nr. 4: 17.06.1932 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, hegn, hegnsmur mv, Se akt
- Nr. 5: 08.10.1932 - Dok om centralvarmeanlæg mv, Se akt
- Nr. 6: 07.04.1965 - Dok om aftagelse af brændselolie mv, Se akt
- Nr. 7: 24.10.1966 - anm hæftelser Dok om vilkår for tilladelse til at aftage vand fra Frb Kommunes forsyningslinier, Se akt
- Nr. 8: 06.11.1973 - Dok om fjernvarme mv, Se akt
- Nr. 9: 11.09.1981 - Lokalplan nr. 29
- Nr. 11: 07.07.2016 - Vedtægter for Ejerforeningen Duevej 42-60 og Mariendalsvej 65-67, Frederiksberg
- Nr. 12: 05.02.2020 - Tillæg til vedtægter tinglyst under dato/løbenummer 07.07.2016-1007425469

Planer

Kommuneplan 4.B.2 - Duevej
Lokalplan 29 - Et område mellem Nordre Fasanvej, Godthåbsvej, Duevej og Mariendalsvej

Tilbehør:

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

Komfur (Brandt, Induktion), Køle/fryseskab (Brandt), Vaskemaskine (Simens), Opvaskemaskine (Samsung), Emhætte (Ecoline)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Duevej 46, 3. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 1440447
Ejerudgift/md.: kr. 3.983

Dato: 30.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

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

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
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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Foreligger endnu ikke.



Adresse: Duevej 46, 3. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 1440447
Ejerudgift/md.: kr. 3.983

Dato: 30.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Fællesudgifter - Anslået
Rottebekæmpelse - Anslået

kr. 16.304
kr. 6.287
kr. 25.000
kr. 200

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået
I alt

kr. 5.895.000
kr. 37.250
kr. 2.500
kr. 5.934.750

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. 47.790

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: 295.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 33.228 md. / 398.731 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 26.984 md. / 323.810 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: 16.09.2026

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

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: Duevej 46, 3. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 1440447
Ejerudgift/md.: kr. 3.983

Dato: 30.09.2026

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 fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 13: hovedstol kr. 40.000
Nr. 14: hovedstol kr. 3.068.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 65 / 3202
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Fælles vaskeri - kælderrum - barnevognsskur - cykel parkering i gården og i kælderen.

Fællesfaciliteter

Afventer oplysninger

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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 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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Bevaringsværdi ejendom

Ejendommen er i FBB/GeoFA registreret med bevaringsværdi 4. Som følge af overgangen fra FBB til GeoFA afventes kommunens bekræftelse på, om den registrerede bevaringsværdi fortsat er gældende og retvisende.

Oplysninger om ejendommens eventuelle bevaringsværdi afventes fra kommunen, idet registreringen pr. 1. september 2026 er overgået fra FBB til GeoFA, og data fortsat er under implementering.

Olietank - afventer ejendomsdatarapporten

xxx

Husdyr

Er tilladt.

Udlejning

Tilladt - skal dog have bestyrelsestilladelse.

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

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.