

**Irving Jensen & Co I/S**  
Godthåbsvej 45, 2000 Frederiksberg  
Tlf. +4538880244  
Info@irvingjensen.dk  
www.irvingjensen.dk  
CVR. 40707174

## Holger Danskes Vej 45, 3. 38 2000 Frederiksberg

Pris	4.195.000 kr.
Ejerudgift (md)	5.534 kr.
Boligareal	72 m <sup>2</sup>
Værelser	2
Antal plan	1
Byggeår	1967
Altan	Ja
Elevator	Ja
P-plads	Nej
Sagsnummer	V26-7004
Ejendomstype	Ejerlejlighed
Energimærke	<b>D</b>



Frederiksberg - 2 værelses lys lejlighed på 73 m<sup>2</sup> med altan

## 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: Holger Danskes Vej 45, 3. 38, 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: V26-7004  
Ejerudgift/md.: kr. 5.534

Dato: 12.01.2026



Lys ejerlejlighed på 72 m<sup>2</sup> + stor dejlig altan i ejendom med elevator. Lejligheden ligger på rolig, ensrettet gade mellem Falkoner Alle og Kronprinsesse Sofies Vej.

De 72 m<sup>2</sup> er indrettet med fordelingscentre, stor opholdstue med store vinduespartier og udgang til den skønne altan, stort soveværelse med, ældre køkkenpænt, stort opr. badeværelse med kar, hvide fliser samt terrazzogulv. Parketgulve. Termovinduer. Lejligheden sælges som 1.gangssalg og trænger til istandsættelse.

Hovedejendommen er fra 1967 og har istandsatte facader elevatorer, aflåst opgang med dørtelefon, moderne vaskeri og cykelrum i gadeplan, fællesrum og kælderrum til disposition. Derudover er der et lille, fælles havemiljø. Gode P-forhold. Tæt ved gode indkøbsstrøg, inden- og udendørscafeer, Frederiksberg Svømmehal. Få min. gang til Metro-stationen ved Aksel Møllers Have.

Sælger indfrier lejlighedens andel af fælleslån for facaderenoveringen udført i 2020/2021 i forbindelse med handlen.

Hund og kat er tilladt med bestyrelsens tilladelse. Fælles kabel-tv i foreningen.  
Udlejning er tilladt.

### 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: Anne Halvor Jensen

Adresse: Holger Danskes Vej 45, 3. 38, 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: V26-7004  
Ejerudgift/md.: kr. 5.534

Dato: 12.01.2026



Stue



Stue



Soveværelse



Soveværelse



Køkken



Køkken

Adresse: Holger Danskes Vej 45, 3. 38, 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: V26-7004  
Ejerudgift/md.: kr. 5.534

Dato: 12.01.2026



Badeværelse



Opgang



Opgang



Facade



Facade

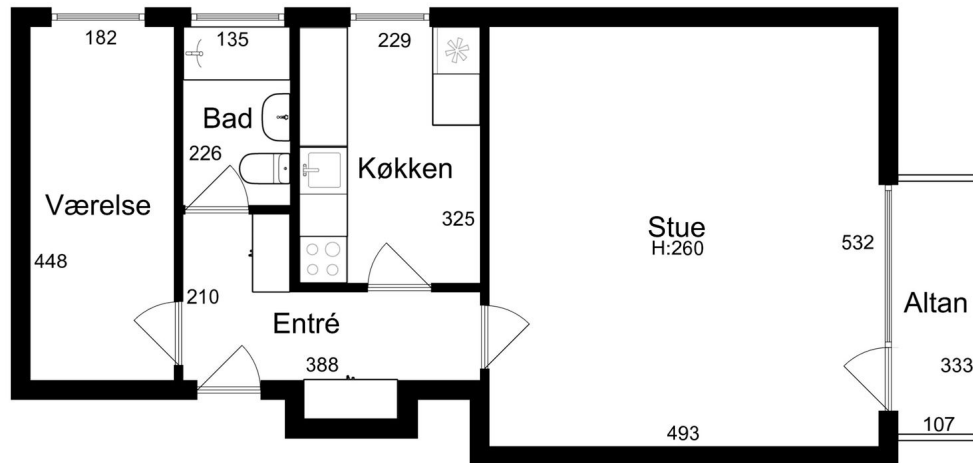


Have

Adresse: Holger Danskes Vej 45, 3. 38, 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 4.195.000

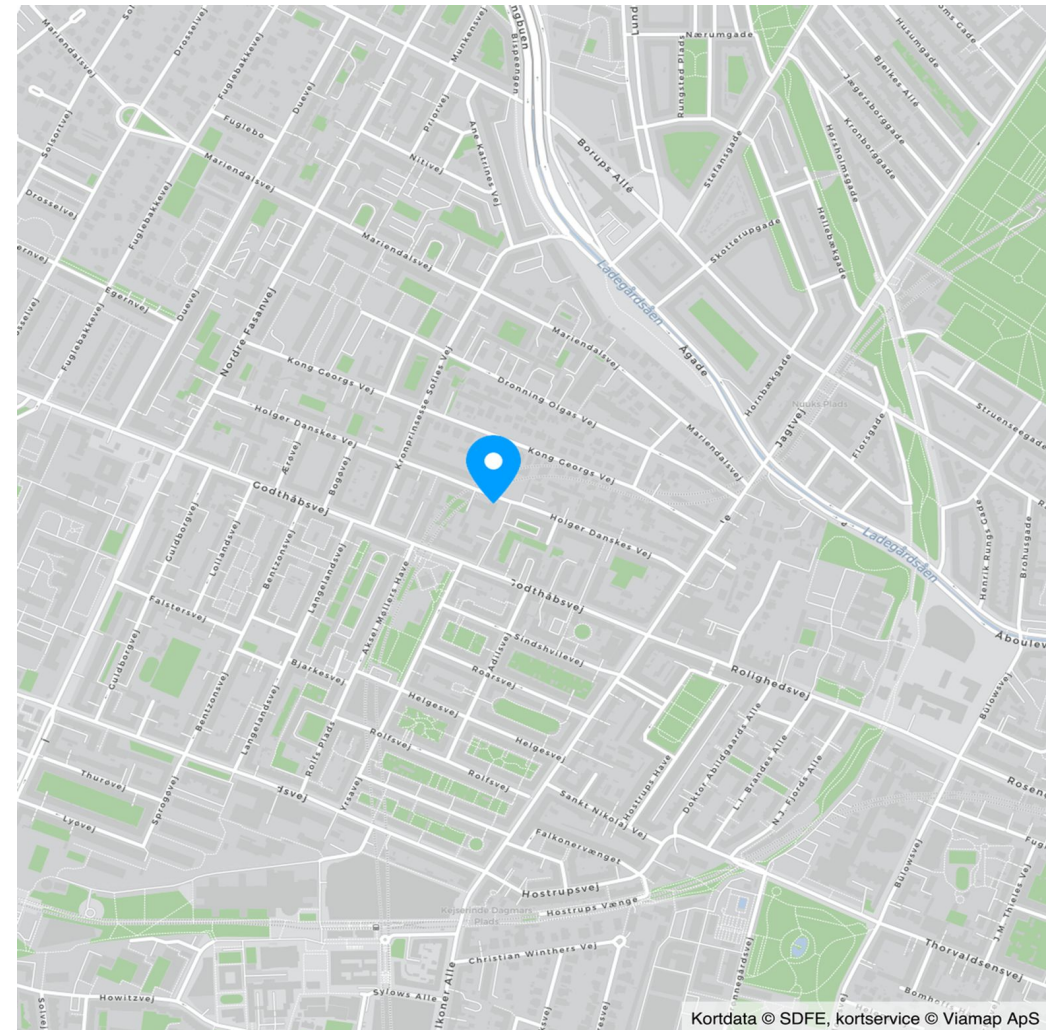
Sagsnr.: V26-7004  
Ejerudgift/md.: kr. 5.534

Dato: 12.01.2026



EFX  
Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Holger Danskes Vej 45, 3. 38, 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: V26-7004  
Ejerudgift/md.: kr. 5.534

Dato: 12.01.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Bolig  
Kommune: Frederiksberg  
Matr.nr.: 14ic Frederiksberg  
BFE-nr.: 186942  
Ejerl. Nr.: 17  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej:  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1967

**Arealer\***

Tinglyst areal: 63 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 63 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 72 m<sup>2</sup>

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.757.000  
Grundværdi: 2.668.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.005.600  
Grundlag for grundskyld: 2.134.400

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Komfur (LKSafir, Elkomfur), Køle/fryseskab (Gorenje), (Sælger indestår ikke for funktionsdygtigheden af hvidevarerne)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 04.12.2018 - Servitut om Metro
- Nr. 2: 03.07.1897 - Dok om hegn, hegnsmur mv, Se akt, (5U 104-1141)
- Nr. 3: 31.03.1956 - Dok om forhandl af benzin fra A/S Dansk Shell samt forbud mod forhandling fra andre firmaer mv, Om resp se akt
- Nr. 4: 29.09.1965 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Se akt 2\_FRB\_IC14
- Nr. 5: 27.07.1983 - Vedtægter for ejerforening, Tholuni, Om resp se akt 2\_FRB\_IC14
- Nr. 6: 30.06.1997 - Anm byrder og hæftelser Tillæg til vedtægter 2\_FR-B\_IC14
- Nr. 7: 26.04.2005 - Anm byrder og hæftelser Tillæg til vedtægter 2\_FR-B\_IC14
- Nr. 8: 26.05.2009 - Lokalplan nr. 153

**Planer**

Kommuneplan 5.B.1 - Svømmehalskvarteret  
Lokalplan 226 - Lokalplan 226 bevarende lokalplan for Svømmehalskvarteret

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

Adresse: Holger Danskes Vej 45, 3. 38, 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: V26-7004  
Ejerudgift/md.: kr. 5.534

Dato: 12.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenet - generel**

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.

**Husdyr**

Hunde og katte må kun holdes efter skriftlig tilladelse fra ejerforeningens bestyrelse. Der henvises til husordenen.

**Udlejning**

Udlejning er tilladt

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.360 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varme årsudgift, beløbet er det opkrævede aconto beløb

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Holger Danskes Vej 45, 3. 38, 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: V26-7004  
Ejerudgift/md.: kr. 5.534

Dato: 12.01.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.329	Kontantpris	kr.	4.195.000
Grundskyld	kr.	6.617	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.050
Fællesudgifter	kr.	44.328	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	140	Ejerskiftegebyr	kr.	3.000
			I alt	kr.	4.226.875
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	66.413			

**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: Holger Danskes Vej 45, 3. 38, 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: V26-7004  
Ejerudgift/md.: kr. 5.534

Dato: 12.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

**Ejerforening**

Navn: Ejerforeningen Tholuni  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 47.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal:**

Admin: 2156 / 100000  
Tinglyst: 2165 / 100000  
Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

**Brugsret**

Kælderrum

**Fællesfaciliteter**

Vaskeri, cykelrum, lille fælles havemiljø

## Irving Jensen & Co I/S

Godthåbsvej 45, 2000 Frederiksberg

38880244

[Info@irvingjensen.dk](mailto:Info@irvingjensen.dk)

[www.irvingjensen.dk](http://www.irvingjensen.dk)

**Anne Halvor Jensen**

Ejendomsmægler M.D.E/Valuar

40738223

[anne@irvingjensen.dk](mailto:anne@irvingjensen.dk)