

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 87, 5. 2, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2521-315
Ejerudgift/md.: kr. 2.626

Dato: 06.12.2025



PENTHOUSE med 2 tagterrasser og udsigt over byens tage

PENTHOUSE med 2 tagterrasser og udsigt over byens tage

SKØN LEJLIGHED MED GOD OG STOR HEMS

Denne unikke bolig ligger i hjertet af Frederiksberg, hvor man er tæt på alt fra handlemuligheder og caféer til skønne grønne oaser midt i byen. Omgivelserne er fyldt med et bredt udvalg af skønne butikker og caféer. Samtidig ligger du også meget tæt på CBS.

Ligeledes ligger lejligheden tæt på Aksel Møllers Have, hvor du også har den nærmeste metro station, så du på få minutter kan komme ind til indre by.

Denne type lejlighed ser du meget sjældent - det er virkelig en by-lejlighed for dig, sommer nyder, at være tæt på alt, hvad du ønsker dig af liv og hygge - og som samtidig ligger i et stille og roligt kvarter.

Du træder ind i en rigtig fin og brugbar entre, hvor der er god plads til jakkerne, skoene og en ekstra reol. Rigtig fint badeværelse holdt i lyse nuancer med en god stor brusekabine. Køkkenet er et fint Svanekøkken i hvidt - som forbinder stuen og udgangen til den sydvendte store altan. Stuen er rigtig fint indrettet med et perfekt indhak til sofaen

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: Indehaver Maria Schlichting

Sweet Homes

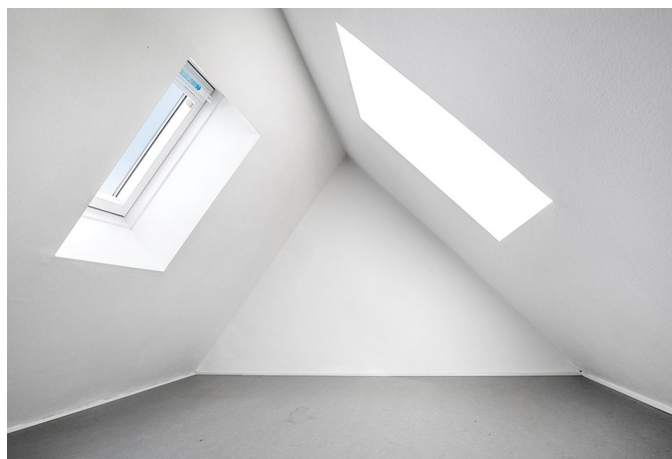
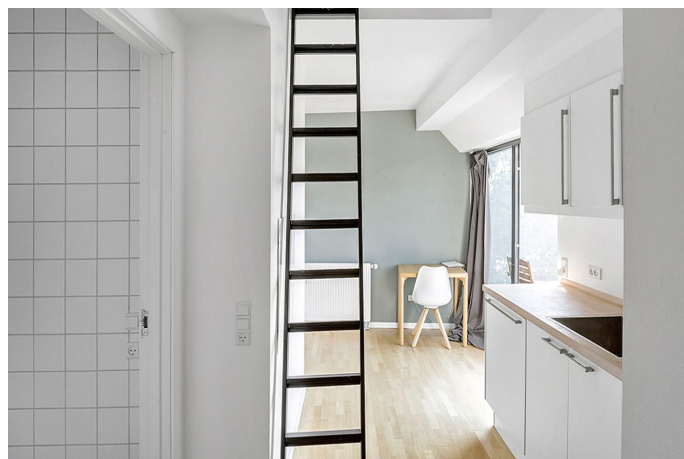
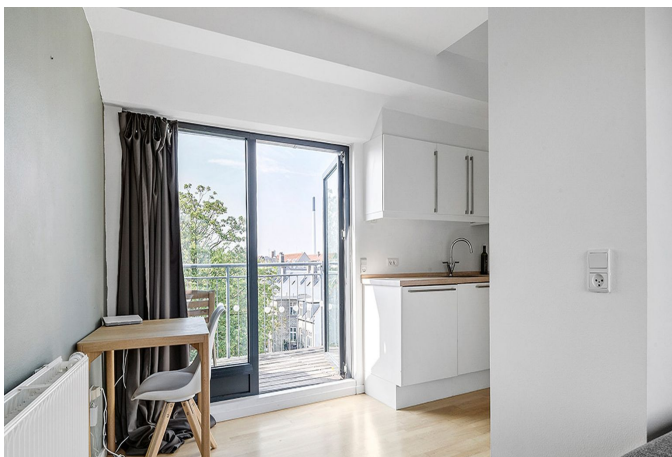
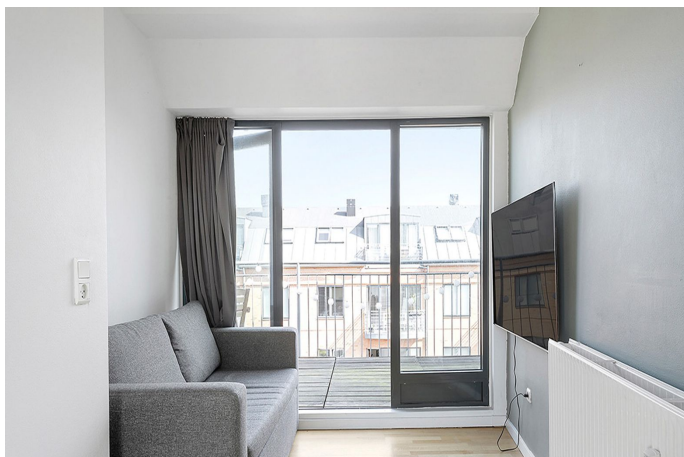
Vejlands Alle 200, 2300 København S
T: 2464 0788 M: kontakt@sweet-homes.dk | CVR: 37648094



Adresse: Holger Danskes Vej 87, 5. 2, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2521-315
Ejerudgift/md.: kr. 2.626

Dato: 06.12.2025



Sweet Homes

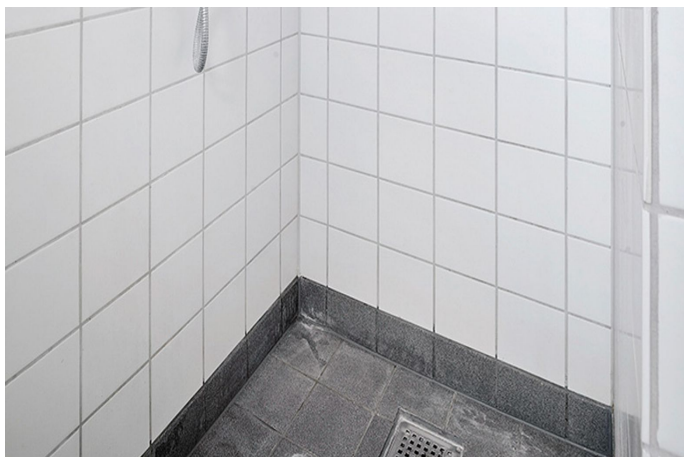
Vejlands Alle 200, 2300 København S
T: 2464 0788 M: kontakt@sweet-homes.dk | CVR: 37648094



Adresse: Holger Danskes Vej 87, 5. 2, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2521-315
Ejerudgift/md.: kr. 2.626

Dato: 06.12.2025



Sweet Homes

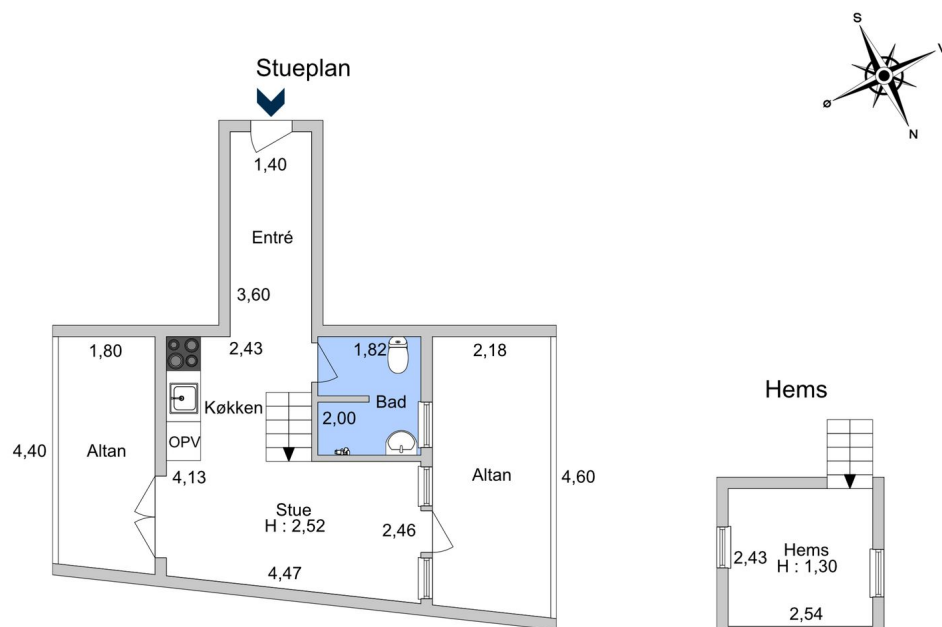
Vejlands Alle 200, 2300 København S
T: 2464 0788 M: kontakt@sweet-homes.dk | CVR: 37648094



Adresse: Holger Danskes Vej 87, 5. 2, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2521-315
Ejerudgift/md.: kr. 2.626

Dato: 06.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Holger Danskes Vej 87, 5. 2, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2521-315
Ejerudgift/md.: kr. 2.626

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Frederiksberg
Matr.nr.:	12da Frederiksberg
BFE-nr.:	179506
Ejerl. Nr.:	50
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	3.195.000
Grundværdi:	2.012.850
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.556.000
Grundlag for grundskyld:	1.610.280

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

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal:	28 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	28 m ²
BBR-boligareal:	33 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:	28/1252
Tinglyst fordelingstal:	28/1252
Adm. fordelingstal:	28/1252
Sikkerhed til e/f:	Se side 5

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 22.07.1885 - Tillægstekst Dok om kloak
- Nr. 2: 02.09.1892 - Tillægstekst Dok om porte, indkørsel, kloak, vejafgift, hegn mv, Se akt, (5K 63-1011)
- Nr. 3: 11.02.1939 - Tillægstekst Dok om fjernelse af et skur AKT 2_FRB_-DA12
- Nr. 4: 08.08.1945 - Tillægstekst Dok om vilkår for ombygning af en værkstedsbygning AKT 2_FRB_DA12
- Nr. 5: 15.10.2004 - Anmærkning anm byrder anm hæftelser Tillægstekst Lokalplan nr. 134 AKT 2_FRB_DA12
- Nr. 6: 09.08.2005 - Dok. vedr. varmecentral 2_FRB_DA12
- Nr. 7: 21.04.2006 - Tillægstekst Vedtægter for ejerforeningen Akt 2_FRB_-DA12 se tillige tillæg
- Nr. 9: 21.04.2006 -
- Nr. 11: 30.01.2013 - Tillægstekst Lyst som tillæg til allerede tinglyste vedtægter (21.04.2006-11449-02)
- Nr. 12: 15.11.2016 - Tillæg til vedtægter tinglyst 21.04.2006-11449-02.
- Nr. 13: 10.08.2017 - tillæg til 21.04.2006 - 11449-02

Planer

Kommuneplan 5.B.1 - Svømmehalskvarteret
Lokalplan 134 - Holger Danskes Vej 87-89.pdf
Lokalplan 226 - Bevarende lokalplan for Svømmehalskvarteret.pdf

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

Adresse: Holger Danskes Vej 87, 5. 2, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2521-315
Ejerudgift/md.: kr. 2.626

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For evt. forbehold/selvrisiko henvises der til forsikringscertifikat.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.000 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Vand a/c pr. kvartal 510
Varme a/c pr. kvartal 750

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 salgssopstillingens 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 A2010

Sweet Homes

Vejlands Alle 200, 2300 København S
T: 2464 0788 M: kontakt@sweet-homes.dk | CVR: 37648094



Adresse: Holger Danskes Vej 87, 5. 2, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2521-315
Ejerudgift/md.: kr. 2.626

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	13.036	Kontantpris	kr. 2.995.000
Grundskyld	kr.	4.992	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 19.850
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	13.440	Ejerskiftegebyr administrator	kr. 3.250
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	50	I alt	kr. 3.018.100
Ejerudgift i alt 1. år			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
		kr. 31.517		

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 87, 5. 2, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2521-315
Ejerudgift/md.: kr. 2.626

Dato: 06.12.2025

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:

Ejerforening

Navn: EF Holger Danskes Vej 87
Eksisterende sikkerhed: Kr. 41.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Brugsret

Der er separat depotrum i kælderen til lejligheden. Der er vaskekælder med adgang til 2 vaske-maskiner og en tørretumbler.

Andre forhold af væsentlig betydning

Husdyr: Ikke tilladt.

Områdeklassificeret som lettere forurenset:

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

Efterregulering af ejendomsskatter:

I årene 2021, 2022 og 2023 er den kommunale opkrævning af grundskyld for denne ejendom sket på et indtil videre foreløbigt grundlag, idet ejendommen ikke har modtaget ejendomsvurdering for 2020 eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i de nævnte års grundskyldsbetaling.

Når grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2020 lægges til grund for beregningen af grundskyld i de nævnte år, bliver de kommunale ejendomsskattebilletter for årene genudsendt og for meget eller for lidt grundskyldsbetalingen for disse år bliver efterreguleret. Dette sker overfor den aktuelle ejer på opkrævnings-/tilbagebetalingstidspunktet, uanset at reguleringen måtte vedrøre en tidligere ejers ejerperiode.

Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat i de nævnte år hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer.

Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk. Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor.

Om anslået offentlig vurdering og beskatning - ikke selvstændigt vurderet som beboelseslejlighed:

Idet ejendommen vurderes til endnu ikke at være selvstændigt vurderet som beboelseslejlighed, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptstilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået til 63% af den anslåede ejendomsværdi iht. typeeksempler offentliggjort af Skatteministeriet

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrullet 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.