



REAL

Henrik Ibsens Vej 10, 3. tv., 1813 Frederiksberg C

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
8.500.000
5.435
1899

Bolig m2
Værelser
Altan
Energimærke

86
4
Ja
D

Sagsnr. **151P0636**

RealMæglerne Søborg og Dyssegård

v/ Andersen & Christiansen ApS / Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. 39400100 / www.realmaeglerne.dk/soeborg

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: Henrik Ibsens Vej 10, 3. tv., 1813 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: 151P0636
Ejerudgift/md.: kr. 5.435

Dato: 20.08.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Henrik Ibsensvej. I NR. 10, 3. tv forenes det bedste fra to verdener: charmen fra en historisk bygning fra 1899 og moderne bekvemmeligheder. Vi tør næsten love at denne lejlighed den perfekte bolig for dem, der ønsker at bo centralt i København uden at gå på kompromis med stil eller komfort. Når du træder ind i lejligheden, bliver du mødt af en lys og rummelig atmosfære, hvor de originale detaljer som stuklofter og højt til loftet straks fanger øjet.

Lejlighedens hjerte er det store køkkenalrum, der inviterer til hyggelige middage med venner og familie. Herfra har du direkte adgang til en dejlig altan mod gården, hvor solen kan nydes dagen lang. Køkkenet er designet med både funktionalitet og æstetik for øje, hvilket gør det til et ideelt sted at udfolde sine kulinariske evner eller blot nyde morgenkaffen i fredelige omgivelser.

De to værelser giver fleksibilitet; det ene fungerer perfekt som soveværelse, mens det andet kan bruges som kontor eller ekstra stue/soveværelse afhængigt af dine behov. Badeværelset er gennemført moderne med varme toner, der skaber en afslappende oase midt i byens puls. Her finder du også praktiske løsninger som vaskesøjle og separat bruseniche.

Lejligheden er gennemmoderniseret og klar til indflytning – her behøver du ikke tænke på renovering men kan straks begynde at nyde dit nye hjem. Den store solrige altan samt den hyggelige fælles gård tilbyder yderligere muligheder for udendørs afslapning lige ved døren.

Beliggende på det eftertragtede Frederiksberg tæt ved Vesterbro får du her den ultimative kombination af roligt kvarterliv og byens pulserende livsstil lige om hjørnet. Oplev de mange fortovscaféer, spændende butikker samt nem adgang til offentlig transport – alt hvad dit byhjerte måtte begære ligger indenfor rækkevidde. - Vi glæder os til at byde dig velkommen.

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 Christiansen

Adresse: Henrik Ibsens Vej 10, 3. tv., 1813 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: 151P0636
Ejerudgift/md.: kr. 5.435

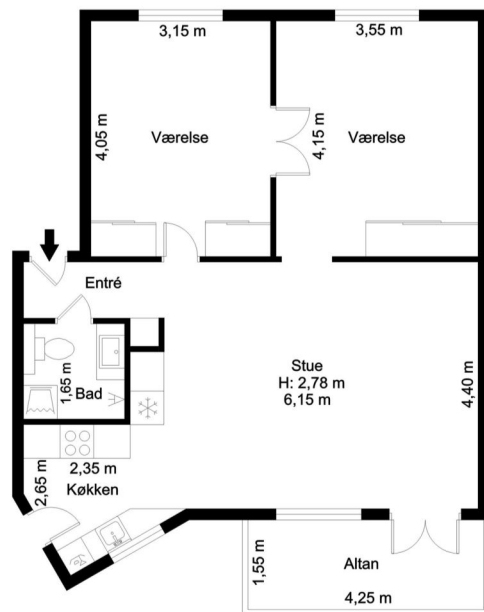
Dato: 20.08.2025



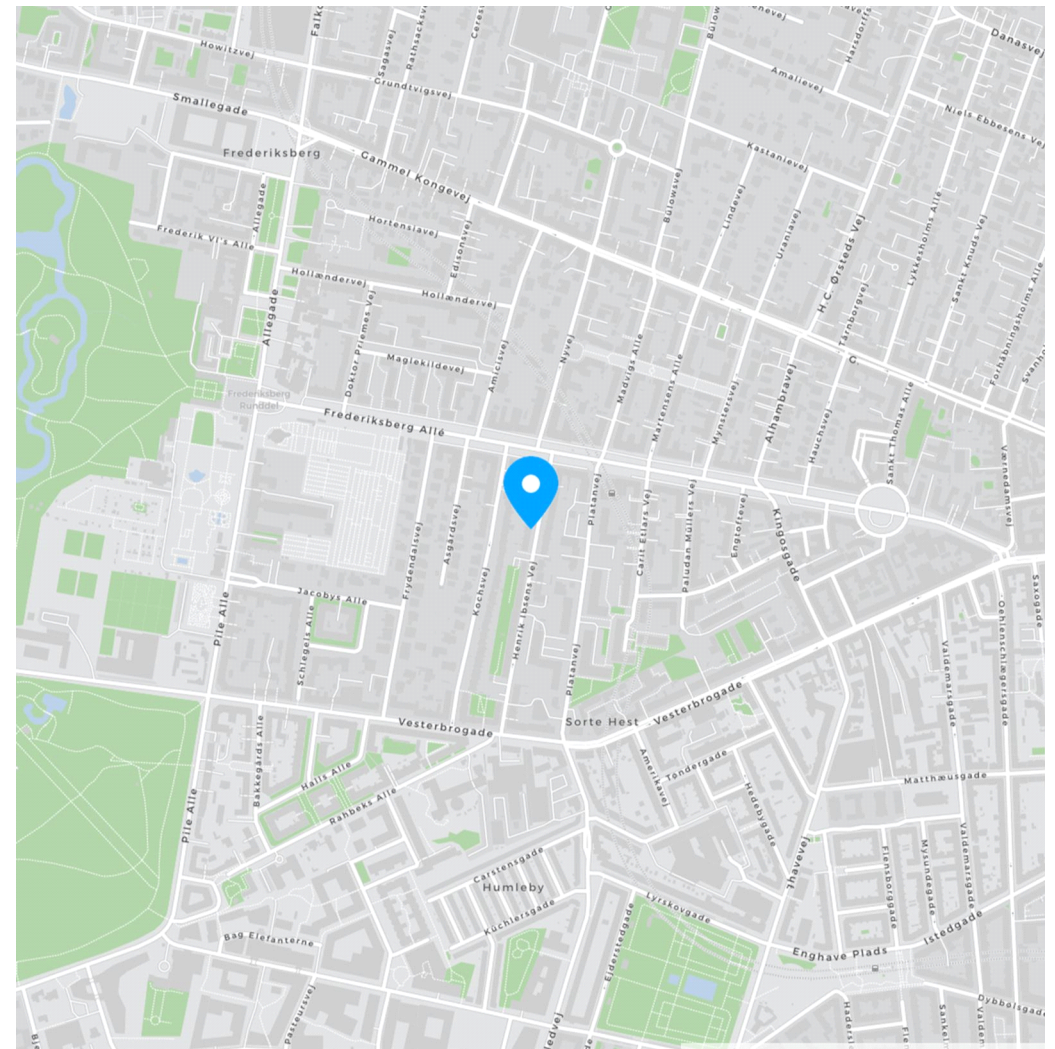
Adresse: Henrik Ibsens Vej 10, 3. tv., 1813 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: 151P0636
Ejerudgift/md.: kr. 5.435

Dato: 20.08.2025



Vejledende tegning, ikke målfast





Adresse: Henrik Ibsens Vej 10, 3. tv., 1813 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: 151P0636
Ejerudgift/md.: kr. 5.435

Dato: 20.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Frederiksberg
Matr.nr.:	62 c Frederiksberg
BFE-nr.:	193283
Ejl.nr.:	21
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyning
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1899

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.896.000 kr.
Grundværdi:	3.697.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.716.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.957.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	78 m ²
- heraf boligareal:	78 m ²
BBR-boligareal:	86 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn (Siemens), Kogeplade med emfang (Siemens), Køle-/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), kombi Vaskemaskine/Tørretumbler (LG), Quooker

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Henrik Ibsens Vej 10, 3. tv., 1813 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: 151P0636
Ejerudgift/md.: kr. 5.435

Dato: 20.08.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 6.588 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024/2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Sælgers seneste årsopgørelse på vand for 2024/2025 lyder på kr. 4.073,00

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: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Husdyr

Kræver skriftlig samtykke fra bestyrelsen jf. vedtægterne §9.

Udlejning

Kræver skriftlig samtykke fra bestyrelsen jf. vedtægterne §9.

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. §.1 lov nr. 507af 7. juni 2006 om ændring af forurenet jord. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 5.
Se mere på www.kulturarv.dk <<http://www.kulturarv.dk>>

Standardfinansiering

Standardfinansieringen kan ikke opnåes idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 26.11.2024)

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.

Spildevandsplan

Køber gøres særligt opmærksom på, at alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til foreliggende ejendomsdatarapport og kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom.
Køber accepterer, at der fra kommunen kan blive udstedt påbud om



Adresse: Henrik Ibsens Vej 10, 3. tv., 1813 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: 151P0636
Ejerudgift/md.: kr. 5.435

Dato: 20.08.2025

ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

Abonnementer

Sælger opsiges de abonnementer, der ikke er specifikt aftalt overtaget af køber.



Adresse: Henrik Ibsens Vej 10, 3. tv., 1813 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: 151P0636
Ejerudgift/md.: kr. 5.435

Dato: 20.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	24.056	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.500.000
Grundskyld	kr.	9.169	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	52.850
Fællesudgifter	kr.	27.030	I alt	kr.	8.552.850
Grundfond	kr.	3.184	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.		
Internet	kr.	1.620			
Rottebekæmpelse	kr.	160			
Ejerudgift i alt 1 år		65.219			

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: 425.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 46.068 md./ 552.822 år Netto **ekskl.** ejerudgift 37.357 md./ 448.281 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: 19.08.2025
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:** Der henvises til side 5

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: Henrik Ibsens Vej 10, 3. tv., 1813 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: 151P0636
Ejerudgift/md.: kr. 5.435

Dato: 20.08.2025

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:

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: se vedtægterne
Tinglyst fordelingstal: 51/1000
Adm. fordelingstal: 51/1000
Sikkerhed til e/f: 20.000 kr.
I form af: Skadesløsbrev
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 11.11.1111 lbnr. 971044-02 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, vej mv, (2B 181-1D-111)
Nr. 2 lyst d. 11.01.1832 lbnr. 971045-02 Tillægstekst Dok om færdsselsret mv, (3U 99-916)
Nr. 3 lyst d. 08.09.1858 lbnr. 971046-02 Tillægstekst Dok om vej mv, (2Q 89-686)
Nr. 4 lyst d. 08.09.1859 lbnr. 971047-02 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, vej mv, (2Q 88-685)
Nr. 5 lyst d. 19.12.1860 lbnr. 971048-02 Tillægstekst Dok om tag-og spildevand (2R 519-998)
Nr. 6 lyst d. 19.12.1860 lbnr. 971049-02 Tillægstekst Dok om færdsselsret mv, (3U 97-915)
Nr. 7 lyst d. 02.02.1876 lbnr. 971050-02 Tillægstekst Dok om skelforandring (3Q 17-254)
Nr. 8 lyst d. 05.01.1879 lbnr. 971051-02 Tillægstekst Dok om skelforandring (3Æ 111-1085)
Nr. 9 lyst d. 07.07.1880 lbnr. 971052-02 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (3Q 822-779)
Nr. 10 lyst d. 12.01.1881 lbnr. 971053-02 Tillægstekst Dok om margelay (3F 822-93)

Nr. 11 lyst d. 19.10.1881 lbnr. 971054-02 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, færdsselsret mv, (4E 392-1295)
Nr. 12 lyst d. 21.03.1883 lbnr. 971055-02 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv, (4L 616-1438)
Nr. 13 lyst d. 01.07.1898 lbnr. 971056-02 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, vejafg (5U 858-1335)
Nr. 14 lyst d. 21.04.1899 lbnr. 971057-02 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv, (5Z 586-845)
Nr. 15 lyst d. 26.11.1929 lbnr. 2777-02 Tillægstekst Dok om fælles gård, opholdsareal mv AKT 2_FRB_C62
Nr. 16 lyst d. 01.11.1947 lbnr. 2277-02 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv SE OGSÅ AKT: 2_FRB_GR_A1 Filnavn: 2_FRB_A1
Nr. 17 lyst d. 05.03.1982 lbnr. 3590-02 Tillægstekst Dok om saneringsplan mv Filnavn: 2_FRB_C25
Nr. 18 lyst d. 14.11.1983 lbnr. 23618-02 Tillægstekst Dok om benyttelse mv, Se akt Filnavn: 2_FRB_D25
Nr. 19 lyst d. 17.01.1985 lbnr. 1359-02 Tillægstekst Dok om saneringsplan mv AKT 2_FRB_C62.
Nr. 20 lyst d. 21.02.1994 lbnr. 6900-02 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Henrik Ibsens vej 8-10 AKT 2_FRB_C62
Nr. 21 lyst d. 09.12.1999 lbnr. 35674-02 Tillægstekst Lokalplan nr. 105 Filnavn: 2_FRB_B25
Nr. 22 lyst d. 22.12.2005 lbnr. 64537-02 Tillægstekst Tillæg til vedtægter AKT 2_FRB_C62

Planer

Kommuneplan
Spildevandsplan
Lokalplan
Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapport.



Adresse: Henrik Ibsens Vej 10, 3. tv., 1813 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: 151P0636
Ejerudgift/md.: kr. 5.435

Dato: 20.08.2025

Brugsret og fællesfaciliteter:

Loftrum, fællesvaskeri, tørrerum/loft, kælderrum

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed.

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

Hos Andersen & Christiansen har vi ét mål - vi vil være dit naturlige valg af ejendomsmægler.

Vi ved, at en bolighandel oftest er en af livets største beslutninger og derfor prioriterer vi høj faglighed og god kommunikation for at skabe den tryggeste og bedste bolighandel for alle.

Vi er energiske og uddannede indehavere, der har baggrunde med alt fra elitesport, tømmer til finansøkonomi - Dette, kombineret med vores personlige fremdrift, giver os en frisk, moderne tilgang til boligbranchen.