



REAL

Forhåbningssholms Alle 11A, 4. th.

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	152
Kontantpris	14.250.000	Værelser	5
Ejerudgift	9.105		
Byggear	1883	Energimærke	D

Sagsnr. **1440276**

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye

Falkoner Alle 18, st. / 2000 Frederiksberg / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Forhåbningsholms Alle 11A, 4. th., 1904 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 14.250.000

Sagsnr.: 1440276
Ejerudgift/md.: kr. 9.105

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Liebhabereri på indre Frederiksberg. Sydvestvendt tagterrasse med fri udsigt, privat P-plads samt skøn fælles have.

En helt særlig og unik bolig med masser af atmosfære - øverst oppe - med fantastisk lysindfald og en pragtfuld udsigt over byens tage i hjertet af Frederiksberg.

Drømmer du om en bolig med ro og charme, samtidig med at du har alt, hvad hjertet begærer lige uden for døren? Så er denne lejlighed på Forhåbningsholms Allé det perfekte valg for dig.

Du bydes velkommen i lejlighedens rummelige entre med adgang til to store soveværelser. Fra entreen direkte adgang til lejlighedens hjerterum, den store åbne opholdsstue med fritstående bjælker, der giver rummet karakter og charme, brændeovn. Herudover flotte originale plankegulve. Køkkenet ligger i åben forbindelse med den pragtfulde stue, med masser af skabsplads og Miele hårde hvidevarer. Herfra er der gennem dobbeltdøre udgang til den sydvestvendte unikke tagterrasse med plads til grill – spisebord og liggestol og ikke mindst sol fra morgen til aften. Ydermere et funktionelt badeværelse med gulvvarme, bruseniche og Miele vaskemaskine. Det store soveværelse (oprindeligt 2 store soveværelser, kan nemt opdeles igen) byder på masser af plads, 3BO skabsvæg og rolige omgivelser.

Hovedejendommen er en smuk herskabelig ejendom, som fremstår særdeles velholdt. Aflåst ugeneret gård med en fantastisk smuk og ugeneret grøn fælleshave. Herudover cykelparkering og med P-pladser, hvoraf lejlighedens har sin helt egen.

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: Forhåbningsholms Alle 11A, 4. th., 1904 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 14.250.000

Sagsnr.: 1440276
Ejerudgift/md.: kr. 9.105

Dato: 31.01.2026

Området taler for sig selv: tæt på Frederiksberg Have og Søerne, en perfekt balance mellem byens puls og naturens fredfyldte atmosfære. Her kan du nyde afslappende gåture, hyggelige cafébesøg samt indkøbsture i de lokale butikker. Med metroen som nabo er du hurtigt forbundet med resten af byen, hvilket gør det nemt at have en moderne og aktiv livsstil. Området har også rigt udvalg af kulturelle tilbud og et levende lokalt fællesskab, som gør hverdagen både varieret og berigende.

Denne lejlighed er til dig, som søger noget unikt, er meget privat beliggende med en skøn ro og med masser af charme

Adresse: Forhåbningsholms Alle 11A, 4. th., 1904 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 14.250.000

Sagsnr.: 1440276
Ejerudgift/md.: kr. 9.105

Dato: 31.01.2026



Adresse: Forhåbningsholms Alle 11A, 4. th., 1904 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 14.250.000

Sagsnr.: 1440276
Ejerudgift/md.: kr. 9.105

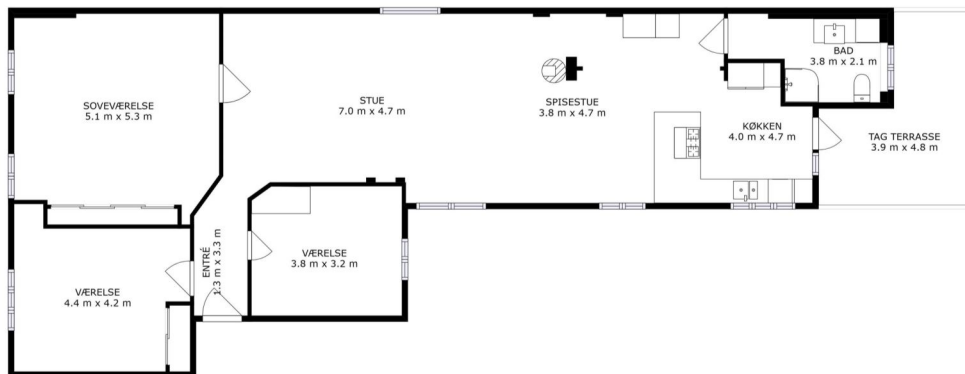
Dato: 31.01.2026



Adresse: Forhåbningsholms Alle 11A, 4. th., 1904 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 14.250.000

Sagsnr.: 1440276
Ejerudgift/md.: kr. 9.105

Dato: 31.01.2026



Bemærk venligst at dette er en vejledende plantegning og er derfor ikke målfast.



Adresse: Forhåbningsholms Alle 11A, 4. th., 1904 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 14.250.000

Sagsnr.: 1440276
Ejerudgift/md.: kr. 9.105

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed

Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse

Kommune: Frederiksberg

Matr.nr.: 22 d Frederiksberg

BFE-nr.: 184861

Ejl.nr.: 10

Zonestatus: Byzone

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Vej: Offentlig

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme

Opført/ombygget år: 1883

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 144 m²

- heraf boligareal: 144 m²

BBR-boligareal: 152 m²

Evt. øvrige arealer:

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024

Ejendomsværdi: 10.404.000 kr.

Grundværdi: 6.381.000 kr.

Grundlag for ejd. værdiskat: 8.323.200 kr.

Grundlag for grundskyld: 5.104.800 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 19.03.1851 lbnr. 937336-02 Tillægstekst Dok om at ejd ikke må benyttes til anlæg,der ved larm,røg,ellerdampmaskiner forsager beboerne ulempe,eller slagteri,, Se akt, (SB II 432-114)

Nr. 2 lyst d. 13.05.1887 lbnr. 937337-02 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv, Se akt, (SB 4Y 727-751)

Nr. 3 lyst d. 22.05.1943 lbnr. 544-02 Tillægstekst Dok om fælles gård, opholdsareal mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, ubebygget areal, Se akt AKT 2_FRB_D22

Nr. 4 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. 5 lyst d. 02.11.1965 lbnr. 3473-02 Tillægstekst Dok om benyttelse af 3 kælderrum, Se akt AKT 2_FRB_D22

Nr. 6 lyst d. 26.11.1965 lbnr. 3785-02 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv, Se akt, Ikke til hinder for prioritering AKT 2_FRB_D22

Nr. 7 lyst d. 23.11.1977 lbnr. 20055-02 Tillægstekst byplan Filnavn: 2_FRB_A20

Nr. 8 lyst d. 03.07.1980 lbnr. 11058-02 Tillægstekst Dok om vilkår for tilladelse til at udelade at forsyne carportem brandvæg mv, Se akt AKT 2_FRB_D22

Nr. 9 lyst d. 11.09.2001 lbnr. 19238-02 Anmærkning Anm byrder og hæftelser Tillægstekst Vedtægter for"Ejerforeningen Forhåbningsholms Alle 11 A-B" AKT 2_FRB_D22

Lokalplan:

Plan - Bevarende lokalplan for kvarteret omkring Sankt Knuds Vej

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2025

Kommuneplanramme:

Plan - Forhåbningsholms Allé

Kommuneplanstrategi:

Plan - Frederiksbergstrategien 2016
Plan - Frederiksbergstrategien 2020
Plan - Frederiksberg Bystrategi 2024

Spildevandsplan:

Kloakopland - Opland 2

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur Miele - Ovn Miele, Kogeplade Gorenje - Emhætte Thermex - Mikroon Whirpool - Køle/fryseskab Samsun - Opvaskemaskine Miele - vaskemaskine Miele jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Forhåbningsholms Alle 11A, 4. th., 1904 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 14.250.000

Sagsnr.: 1440276
Ejerudgift/md.: kr. 9.105

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: .
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Varme betales a/c med kr. 12,300 p.a.
vand er udtrykket af fællesudgifterne med kr. 4.000 - anslået

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.

Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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: Energimærke D.



Adresse: Forhåbningsholms Alle 11A, 4. th., 1904 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 14.250.000

Sagsnr.: 1440276
Ejerudgift/md.: kr. 9.105

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	42.448	Kontantpris/udbetaling	kr.	14.250.000
Grundskyld	kr.	15.825	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	87.350
Rottebekæmpelse 2026	kr.	229	Omkostninger til berigtigelse	kr.	8.000
Fællesudgifter	kr.	14.490	Omk. til garantistillelse af enhver art i pengeinst., anslået	kr.	3.000
Fællesbidrag 2	kr.	12.660	Omkostninger til kurssikring	kr.	1.000
Grundfond	kr.	23.605	I alt	kr.	14.349.350

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv.

Ejerudgift i alt 1 år

109.256

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: 715.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 76.332 md./ 915.985 år Netto **ekskl.** ejerudgift 63.082 md./ 756.986 år v/23,10%
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: 29.01.2026
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: 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: Forhåbningsholms Alle 11A, 4. th., 1904 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 14.250.000

Sagsnr.: 1440276
Ejerudgift/md.: kr. 9.105

Dato: 31.01.2026

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:

Kommende projekt:

Køber er gjort opmærksom på at der i foreningen er flere kommende projekter jf. referaterne. Jf. ordinær generalforsamlings referat 2025 oplyses der følgende:
Da der ikke var vedtaget projekter til umiddelbar udførelse, ændredes forslaget til at være en afstemning om hvorvidt fremtidigt vedligehold, der overstiger foreningens opsparede midler til vedligeholdelse med mere end 300.000 kr., skal finansieres ved optagelse af en byggekredit, der efter endt projekt konverteres til et fælleslån for de ejere, der ikke ønsker at indfri deres andel kontant. 9 ejere stemte for, en ejer stemte blankt og en ejer stemte imod. Principbeslutningen blev således vedtaget.
Et fælleslån er ikke optaget endnu og der anslås at denne lejligheds udgifter er på kr. 266.101,00

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-dragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Jyske Realkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	4.837.000	4.837.000	3.649.713	DKK	1	79.050	24,00	3,87			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Både administrativ og tinglyst fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 144/1624
Adm. fordelingstal: 1/11
Sikkerhed til e/f: 30.000 kr.
I form af: Anden hæftelse fra 2001
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

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

Bevaringsværdi ejendom

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb.

Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme

Olietank

Der er en tømt og afblændet olietank på ejendommen

Husdyr

Der må holdes husdyr i mindre omfang, så det ikke er til gene for andre beboere. Der må ikke luftes husdyr i gården eller haven.

Udlejning

Bestyrelsen skal godkende jf. Vedtægterne § 8



Adresse: Forhåbningsholms Alle 11A, 4. th., 1904 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 14.250.000

Sagsnr.: 1440276
Ejerudgift/md.: kr. 9.105

Dato: 31.01.2026

Arbejdsdage i foreningen

Administrator oplyser at der afholdes arbejdsdage i foreningen jf. ejerlejlighedsskema

Kommende projekt:

Køber er gjort opmærksom på at der i foreningen drøftes kommende projekter jf. referaterne.

Jf. ordinær generalforsamlings referat 2025 oplyses der følgende:

Da der ikke var vedtaget projekter til umiddelbar udførelse, ændredes forslaget til at være en afstemning om hvorvidt fremtidigt vedligehold, der overstiger foreningens opsavede midler til vedligeholdelse med mere end 300.000 kr., skal finansieres ved optagelse af en byggekredit, der efter endt projekt konverteres til et fælleslån for de ejere, der ikke ønsker at indfri deres andel kontant. 9 ejere stemte for, en ejer stemte blankt og en ejer stemte imod. Principbeslutningen blev således vedtaget.

Et fælleslån er ikke optaget endnu og der anslås at denne lejligheds udgifter er på kr. 266.101,00

Grundfond:

Køber er gjort opmærksom på at der Jf. ordinær generalforsamlings referat 2025 er blevet vedtaget følgende omkring grundfonds indbetaling:

Indbetalingerne til grundfonden fremover reguleres med 3 % årligt med virkning fra regnskabsårets begyndelse, således at indbetalingerne ikke udhules af de generelle prisstigninger. Forslaget blev vedtaget med 10 stemmer for og en enkelt stemme imod.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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.

Brugsret og fællesfaciliteter:

P-plads i gården.

Loftrum og Tørrerum/loft jf sælgers oplysningsskema

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen kan ikke opnås, da ejerskiftelånet skal reduceres med sikkerheden til ejerforeningen

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

Velkommen til RealMæglerne Hanne Løye

Din ægte, tillidsfulde og lokale ejendomsmægler! Hos RealMæglerne Frederiksberg, med Hanne Løye i spidsen som indehaver, mener vi, at det er vigtigt at skabe ro og tryghed for både sælger og køber. Der er mange følelser i spil i en bolighandel, og vi forstår, at det er en stor beslutning i folks liv. Det kræver derfor forståelse, og naturligvis en god energi, hårdt arbejde og ikke mindst tilgængelighed i de fleste af døgnets timer. For os er det vigtigt, at processen og dialogen er ærlig, gennemsigtig og reel. Vi er os selv, vi er ægte. Hos os skabes drømmen med en god mavefornemmelse.