



REAL

H.C. Ørsteds Vej 22B, 1. th.

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	130
Kontantpris	11.500.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.321		
Byggeår/ombygget	1920/2005	Energimærke	C

Sagsnr. **1440264**

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye

Falkoner Alle 18, st. / 2000 Frederiksberg / Tlf. 38346500 / www.realmaeglerne.dk/hanneloye

Salgsopstilling

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye
CVR-nr. 13726833
Falkoner Alle 18, st. / 2000 Frederiksberg
Tlf. 38346500 / 2000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hanneloye

REAL

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: H.C. Ørsteds Vej 22B, 1. th., 1879 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 1440264
Ejerudgift/md.: kr. 5.321

Dato: 28.11.2025



Beskrivelse:

Sjældent udbudt lejlighed 141 kvm med rolig beliggenhed i eksklusivt baghus på Frederiksberg med privat egen tagterrasse ca. 50 kvm.

Med en helt unik placering i et tilbagetrukket baghus, ugeneret af trafikken på H.C. Ørsteds Vej, finder du denne elegante lejlighed i en topmoderne ejendom fra 2005 med kun fire ejerlejligheder – en bolig, man sjældent ser udbudt.

Her får du det bedste fra to verdener: fred, privatliv og et attraktivt udemiljø – samtidig med at du bor midt i Frederiksbergs pulserende byliv. Beliggenheden er svær at overgå med kort afstand til Søerne, metroen samt de hyggelige caféer og specialbutikker på Gl. Kongevej.

Lejligheden rummer 141 kvm og byder på højloftede rum, store vinduespartier og et dejligt lysindfald, der sammen med gulvvarme i alle rum skaber et komfortabelt hjem. Køkkenet er et Aubo-køkken fra 2005, og sammen med det store alrum og opholdsstuen danner det lejlighedens naturlige hjerte.

Fra stuen fører en trappe til reposen, som kan anvendes som kontor eller læsekrog, og herfra er der direkte udgang til den private tagterrasse på ca. 50 kvm. Her får du en enestående mulighed for at nyde udelivet og solen dagen igennem – en luksus, der sjældent ses på Frederiksberg.

Boligen er praktisk indrettet med en entré med garderobeskab, et særdeles rummeligt gæstetoilet, mellemgang med skabe, Stort soveværelse, eksklusivt badeværelse med ovenlys, bruseniche og vaskesøjle. Ydermere et stort værelse med skabe, hvor det nemt kan opdeles i to, så der i alt kan etableres tre soveværelser.

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: H.C. Ørsteds Vej 22B, 1. th., 1879 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 1440264
Ejerudgift/md.: kr. 5.321

Dato: 28.11.2025

Som noget helt særligt hører der en privat garage på ca. 20 kvm med pulterrum til lejligheden, ligesom der er brugsret til fælles gæsteparkering i gården. Mulighed for leje af ekstra p-plads kan tilkøbes efter venteliste. Bemærk den lave ejerudgift.

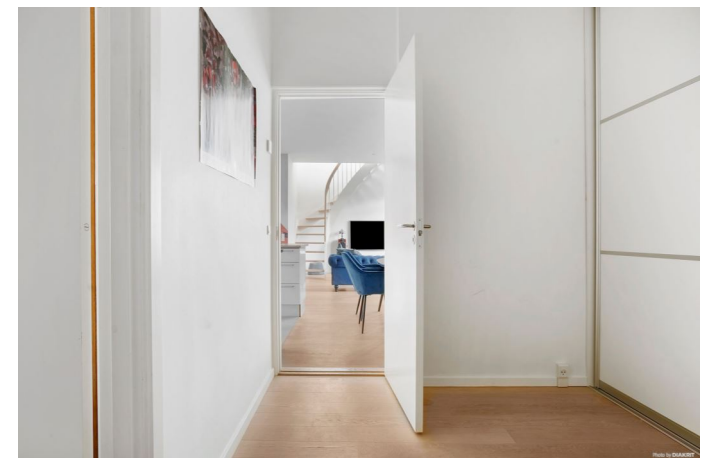
En rolig beliggenhed midt i Frederiksbergs byliv, tæt på Søerne, metroen og café- og butiksmiljøet på Gl. Kongevej, gør denne lejlighed til et sjældent fund, hvor komfort, beliggenhed og privatliv går op i en højere enhed.

Velkommen til H.C. Ørsteds Vej 22B, 1. sal.

Adresse: H.C. Ørsteds Vej 22B, 1. th., 1879 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 1440264
Ejerudgift/md.: kr. 5.321

Dato: 28.11.2025



Adresse: H.C. Ørsteds Vej 22B, 1. th., 1879 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 1440264
Ejerudgift/md.: kr. 5.321

Dato: 28.11.2025



Adresse: H.C. Ørstedes Vej 22B, 1. th., 1879 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 1440264
Ejerudgift/md.: kr. 5.321

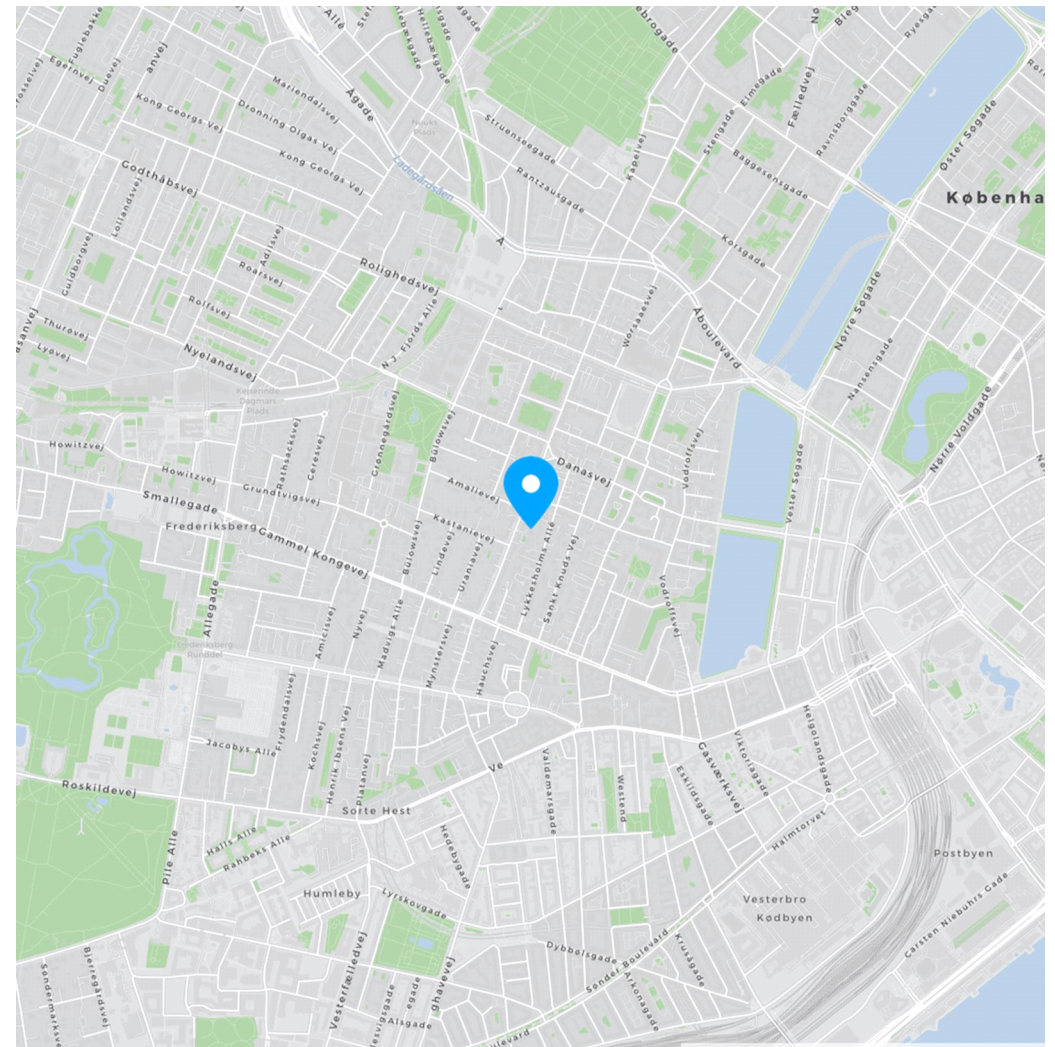
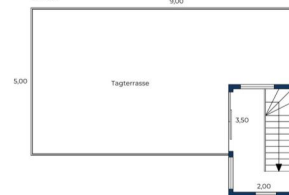
Dato: 28.11.2025

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal





Adresse: H.C. Ørsteds Vej 22B, 1. th., 1879 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 1440264
Ejerudgift/md.: kr. 5.321

Dato: 28.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Frederiksberg
Matr.nr.:	23 aq Frederiksberg
BFE-nr.:	185316
Ejl.nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinсталlation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1920/2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	6.840.000 kr.
Grundværdi:	3.899.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.472.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	4.070.400 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	141 m ²
- heraf boligareal:	130 m ²
- heraf areal til andet:	11 m ²
BBR-boligareal:	130 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	14 m ²
- Garage, brugsret:	14 m ²

* 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, Emhætte Exhausto, Køle/fryseseab Electronix, Vaskemaskine Siemens, Vaskemaskine AEG, Tørretumbler AEG jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: H.C. Ørsteds Vej 22B, 1. th., 1879 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 1440264
Ejerudgift/md.: kr. 5.321

Dato: 28.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige
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.: 14.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: .
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Varme betales a/c med kr. 14.400 p.a.
Vand betales a/c med kr. 3.600 p.a.
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 C.



Adresse: H.C. Ørsteds Vej 22B, 1. th., 1879 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 1440264
Ejerudgift/md.: kr. 5.321

Dato: 28.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	27.907	Kontantpris/udbetaling	kr.	11.500.000
Grundskyld	kr.	12.618	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	70.850
Rottebekæmpelse anslået	kr.	150	Omkostninger til berigtigelse	kr.	8.000
Fællesudgifter pr. 1/11-2025	kr.	23.172	Omk. til garantistillelse af enhver art i pengeinst., anslået	kr.	3.000
			Omkostninger til kurssikring	kr.	1.000
			Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået	kr.	2.500
			I alt	kr.	11.585.350
			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		63.847			

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: 575.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 60.533 md./ 726.390 år Netto **ekskl.** ejerudgift 49.615 md./ 595.384 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: 27.11.2025
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: H.C. Ørsteds Vej 22B, 1. th., 1879 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 1440264
Ejerudgift/md.: kr. 5.321

Dato: 28.11.2025

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
Realkredit Danmark/5% Obligationslån	Obligationslån	2.921.317	2.921.317	2.973.022	DKK	5	205.326	28,00	5,10			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:
Fællesudg. fordeles efter: Tinglyste
Tinglyst fordelingstal: 141/457
Adm. fordelingstal: 141/457
Sikkerhed til e/f: 42.000 kr.
I form af: Anden hæftelse fra 2006
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 29.05.1867 lbnr. 938409-02 Tillægstekst Dok om en strækning af H C Ørstedsvej
Nr. 2 lyst d. 30.04.1873 lbnr. 938410-02 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv,
Nr. 3 lyst d. 29.09.1899 lbnr. 938411-02 Tillægstekst Ekspropriationsfortegnelse,
Nr. 4 lyst d. 01.11.1947 lbnr. 2277-02 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv
Nr. 5 lyst d. 04.01.1951 lbnr. 3181-02 Tillægstekst Dok om afg. ag areal til gadeudvidelse
Nr. 6 lyst d. 07.02.1961 lbnr. 2294-02 Tillægstekst Dok om fjernelse af installationen af et gasildsted i kælder mv
Nr. 7 lyst d. 31.08.1962 lbnr. 2876-02 Tillægstekst Dok om byggelinier mv
Nr. 8 lyst d. 23.11.1977 lbnr. 20055-02 Tillægstekst byplan
Nr. 9 lyst d. 12.02.2004 lbnr. 4235-02 Tillægstekst Dok vedr. forsynings- og afløbsledninger Tillige på matr.

Nr. 10 lyst d. 26.05.2006 lbnr. 14213-02 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok. om drift af fællesareal og varme- forsyning. tillige fsv. ang.
Nr. 11 lyst d. 11.08.2006 lbnr. 20820-02 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Dok. om trappe på fællesareal mv.
Nr. 12 lyst d. 13.10.2006 lbnr. 24822-02 Tillægstekst Vedtægter for E/F H.C. Ørsteds Vej 22 B, Frb - tillige lyst pantstiftende

Lokalplan:
Plan - Bevarende lokalplan for kvarteret omkring Sankt Knuds Vej
Plan - FREDERIKSBERG ØST

Kommuneplan:
Plan - Kommuneplan 2025

Kommuneplanramme:
Plan - Forhåbningsholms Allé
Plan - H.C. Ørsteds Vej /Vodroffsvej

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

Spildevandsplan:



Adresse: H.C. Ørsteds Vej 22B, 1. th., 1879 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 1440264
Ejerudgift/md.: kr. 5.321

Dato: 28.11.2025

Kloakopland - Opland 2

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettene forurening

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

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 8 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.

Husdyr: Det er ikke tilladt at holde husdyr i ejendomme. Dog er visse dyr tilladt at holde, hvis det ikke medfører støj eller andre gener for øvrige beboere, f.eks. akvariefisk e.l. jf. husorden

Udlejning: Korttidsudlejning

En ejer kan fremleje sin lejlighed helt eller delvis i en kortere periode til feriemål (fx Airbnb). Udlejningen må ikke få erhvervslignende karakter eller omfang, og følgende skal iagttages.
Lejligheden må højst udlejes 5 gange og maksimalt 35 dage i løbet af et kalenderår.
Ejeren skal opretholde sin folkeregisteradresse i lejligheden og det er ejerens ansvar at sikre, at lejer er bekendt med og overholder husorden og andre regler på ejendommen.
Ejerforeningens øvrige beboere skal før hver enkelt udlejning orienteres skriftligt. Ejeren skal kunne kontaktes under udlejningen.
Reglerne gælder kun for korttidsudlejning. Langtidsudlejning er tilladt. Der skal ligeledes orienteres skriftlig herom til ejerforeningens øvrige beboere.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgssopstillingens 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 salgssopstillingen 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:

Cykelskur og gårdareal jf. ejerlejlighedsskema.
Sælger oplyser at der er fælles gæste parkeringsplads i gården som deles mellem de 4 lejligheder 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.