



REAL

Borups Alle 134D, 1. th., 2000 Frederiksberg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	92
Kontantpris	5.985.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.281		
Byggear	1991	Energimærke	B

Sagsnr. **1440326**

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: Borups Alle 134D, 1. th., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.985.000

Sagsnr.: 1440326
Ejerudgift/md.: kr. 4.281

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

FREDERIKSBERG – CHARMERENDE 3V PÅ STILLE STIKVEJ I VELHOLDT EJENDOM MED ELEVATOR PRIVAT, SOLRIG TERRASSE PÅ CA. 12 KVM

I en velplejet ejendom fra 1991 med elevator finder du denne lyse og indbydende 3-værelses lejlighed på 92 kvm. Her bor du fredfyldt og tilbagetrukket – samtidig med, at caféer, indkøb og offentlig transport ligger lige om hjørnet.

Lejligheden ligger på en stille stikvej uden gennemkørsel fra Borups Allé og har udsigt direkte til ejendommens store, parklignende gårdmiljø.

Indretningen byder på en møblerbar forstue/entré med skab, et rummeligt flisebadeværelse med separat bruseniche og vaskemaskine, lyst soveværelse med stor skabsvæg samt et ekstra værelse, der egner sig perfekt som kontor, børne- eller gæsteværelse.

Det flotte åbne køkken/alrum ligger i forbindelse med den integrerede karnap/tidligere udestue, hvor spisepladsen får et naturligt og hyggeligt fokuspunkt. Herfra er der direkte adgang til den solrige, private terrasse – et skønt uderum, der forlænger boligens opholdsarealer det meste af året.

Boligen fremstår gennemgående velholdt med lyse parketgulve og et dejligt lysindfald. Den åbne løsning mod karnappen giver en særlig rumfornemmelse og en smuk udsigt over den grønne gårdhave.

Lejligheden er desuden handicapvenlig med nem adgang både til elevatoren og til terrassen.

Der medfølger brugsret til kælderrum. I ejendommens parkeringskælder er der mulighed for at leje P-plads (ca. 650 kr. pr. måned), og der er samtidig gratis parkering bag ejendommen.

EN VELDISPONERET BOLIG MED MANGE MULIGHEDER – SKAL OPLEVES!

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: Borups Alle 134D, 1. th., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.985.000

Sagsnr.: 1440326
Ejerudgift/md.: kr. 4.281

Dato: 06.12.2025



Adresse: Borups Alle 134D, 1. th., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.985.000

Sagsnr.: 1440326
Ejerudgift/md.: kr. 4.281

Dato: 06.12.2025



Adresse: Borups Alle 134D, 1. th., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.985.000

Sagsnr.: 1440326
Ejerudgift/md.: kr. 4.281

Dato: 06.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Adresse: Borups Alle 134D, 1. th., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.985.000

Sagsnr.: 1440326
Ejerudgift/md.: kr. 4.281

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Frederiksberg
Matr.nr.:	15 s Frederiksberg
BFE-nr.:	182458
Ejl.nr.:	92
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1991

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.931.000 kr.
Grundværdi:	2.683.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.144.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.146.400 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	75 m ²
- heraf boligareal:	75 m ²
BBR-boligareal:	92 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	3 m ²
- Kælder, Brugsret:	3 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):

Komfur mrk. "Gorenje"

Emhætte mrk. "Model BNE 6"

Køle/frysescab mrk. "Gorenje"

Opvaskemaskine mrk. "Bosch"

Vaskemaskine inkl. tørretumbler mrk. "Samsung"

Quooker vandhane

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Borups Alle 134D, 1. th., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.985.000

Sagsnr.: 1440326
Ejerudgift/md.: kr. 4.281

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Afventer administrator

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.520 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: .

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 5.520,00 p.a.

Vand betales a/c med kr. 1.980,00 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 B.



Adresse: Borups Alle 134D, 1. th., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.985.000

Sagsnr.: 1440326
Ejerudgift/md.: kr. 4.281

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.038	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.985.000
Grundskyld	kr.	6.654	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Rottebekæmpelse anslået	kr.	166	Omkostninger til berigtigelse	kr.	8.000
Fællesudgifter anslået	kr.	28.512	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.	2.750
			I alt	kr.	6.037.600
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv.		
Ejerudgift i alt 1 år		51.370			

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.540 md./ 378.477 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.851 md./ 310.206 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: 06.12.2025
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: Borups Alle 134D, 1. th., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.985.000

Sagsnr.: 1440326
Ejerudgift/md.: kr. 4.281

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:		
				Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
				Afventer administrator		

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: Afventer administrator
Tinglyst fordelingstal: 75/11423
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 30.000 kr.
I form af: Anden hæftelse af 2001
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:
Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 18.07.1902 lbnr. 943576-02 Tillægstekst Dok om et areal t vej
Nr. 2 lyst d. 04.07.1989 lbnr. 10349-02 Tillægstekst Lokalplan nr. 34
Nr. 3 lyst d. 30.03.1990 lbnr. 5232-02 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Dok. om benyttelse af grunden
Nr. 4 lyst d. 31.05.1991 lbnr. 8541-02 Tillægstekst Lejekontrakt med ISO- Supermarked A/S
Nr. 5 lyst d. 11.10.1991 lbnr. 16937-02 Tillægstekst Dok om transformerstation mv,
Nr. 6 lyst d. 22.12.1993 lbnr. 21569-02 Tillægstekst Dok om affaldsdepoter mv
Nr. 7 lyst d. 08.12.1994 lbnr. 107723-02 Tillægstekst Dekl. om offentlige beskyttelsesrum m.v.
Nr. 8 lyst d. 29.06.1998 lbnr. 18739-02 Tillægstekst Lejekontrakt med Matas Hovedbanegården ApS vedr. uopsigelighehd mv.
Nr. 9 lyst d. 09.02.2001 lbnr. 3082-02 Tillægstekst Vedtægter for E/F Borupshave Tillige lyst pantstiftende

Nr. 10 lyst d. 05.10.2007 lbnr. 18530-02 Tillægstekst Tillæg til dekl. vedr. transformerstation. Lyst d. 19.01.1994. PÅtaleberettiget: Frb. Elnet A/S
Nr. 15 lyst d. 01.09.2025 lbnr. 1017029766 Filnavn: 4cf9e0d8-40ed-4b7d-a353-cccec3f5120c

Lokalplan:
Plan - For boliger og grønt område Fuglebakkevej 94 -109
Plan - Boligbebyggelse ved Fuglebakkevej
Plan - For Falckstation, butik og ungdomsboliger på Nordre Fasanvej
Plan - Et område ved Borups Allé og Fuglebakkevej

Kommuneplan:
Plan - Kommuneplan 2025

Kommuneplanramme:
Plan - Fuglebakkevej 94-109
Plan - Nordre Fasanvej/Hillerødgade
Plan - Borups Allé
Plan - Fuglebakkevej

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



Adresse: Borups Alle 134D, 1. th., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.985.000

Sagsnr.: 1440326
Ejerudgift/md.: kr. 4.281

Dato: 06.12.2025

Spildevandsplan:

Kloakopland - Opland 2

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettene forurening

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. Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 2. En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenet i større eller mindre omfang.

Olietank

Køber er gjort opmærksom på at der er en afblændet olietank på grunden

Jordforurening

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er registreret som forurenet på vidensniveau 2. Køber accepterer, at der hverken nu eller senere kan gøres krav gældende mod sælger som følge af denne registrering. Parterne er enige om, at købesummen er fastsat under hensyntagen til denne registrering, således at køber som en del af ejerforeningen bærer det fulde ansvar for det præcise og faktiske omfang af forureningen, samt eventuelle omkostninger/tab som måtte opstå som følge heraf.

Antenne

Betales med kr. 318,00 pr. mdr. Det er valgfrit om ejerne vil deltage i foreningens fælles tv-løsning via yousee. af- og tilmelding sker via administrator. der er ingen fælles internetløsning

Vejdirektoratets projekter

Ejendommen er beliggende indenfor en radius, hvor vejdirektoratet er igang med en undersøgelse af en delvis nedrivning af bispeengbuen. der henvises til yderlig information på

Husdyr

Afventer administrator

Udlejning

Afventer administrator

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Kælderrum nr 92

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.