



REAL

## Forhåbningsholms Alle 11A, 4. th.

|            |                      |                      |            |
|------------|----------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type  | <b>Ejerlejlighed</b> | Bolig m <sup>2</sup> | <b>152</b> |
| Kontant    | <b>14.250.000</b>    | Værelser             | <b>4</b>   |
| Ejerudgift | <b>9.105</b>         | Altan                | <b>Ja</b>  |
| Byggeår    | <b>1883</b>          | Energimærke          | <b>D +</b> |

Sagsnr. **1440276**

**RealMæglerne** Frederiksberg v/ Hanne Løye

Falkoner Alle 18B, st. 3. / 2000 Frederiksberg / Tlf. +45 38346500 / [www.realmaeglerne.dk/hanneloye](http://www.realmaeglerne.dk/hanneloye)

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

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

Dato: 28.03.2026



**Liebhaveri 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 store soveværelser. Fra entreen direkte adgang til lejlighedens hjerterum, den store åbne opholdsstue med fritstående bjælker, der giver rummet karakter og charme, brændev. 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.##

**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 indkøbture i de lokale butikker. Med metron 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.

### 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.

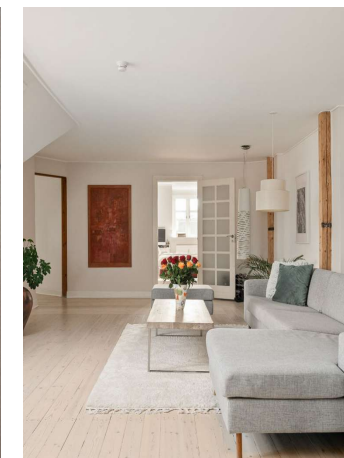
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

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: 28.03.2026



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

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

Dato: 28.03.2026



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

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

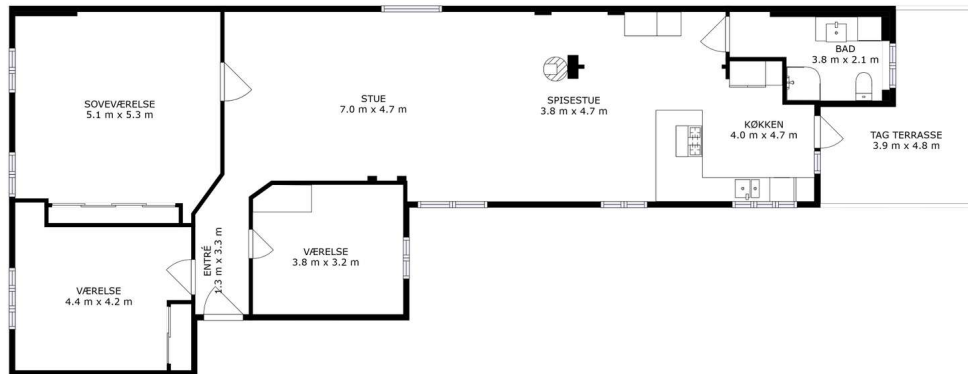
Dato: 28.03.2026



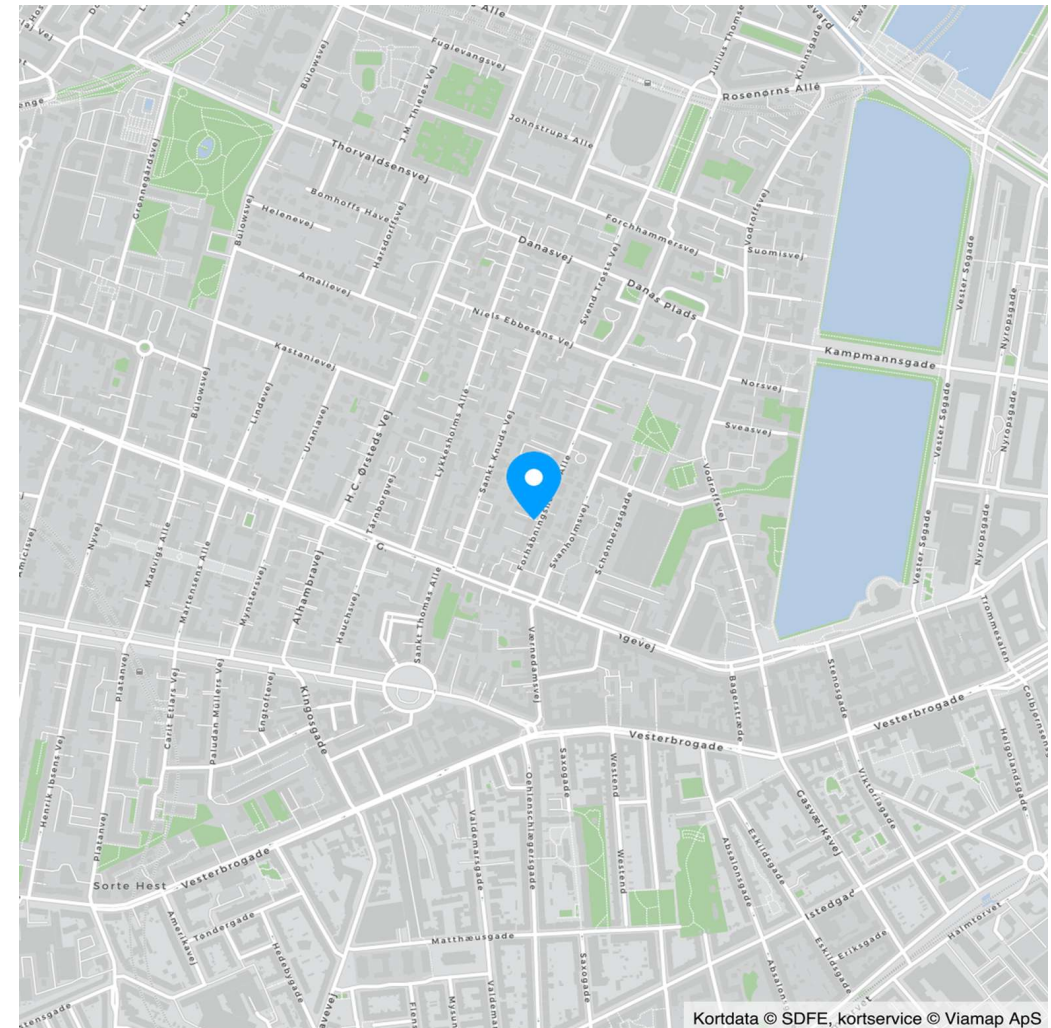
Adresse: Forhåbningsholms Alle 11A, 4. th, 1904 Frederiksberg C  
Kontantpris: kr. 14.250.000

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

Dato: 28.03.2026



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



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



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

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

Dato: 28.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

|                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| Ejendomstype:       | Ejerlejlighed                    |
| Må benyttes til:    | Ejerlejlighed, beboelse          |
| Kommune:            | Frederiksberg                    |
| Matr.nr.:           | 22d Frederiksberg                |
| BFE-nr.:            | 184861                           |
| Ejerl. Nr.:         | 10                               |
| Zonestatus:         | Byzone                           |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg       |
| Vej:                | Offentlig vej                    |
| Kloak:              | Afløb til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme                       |
| Opført/ombygget år: | 1883                             |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |            |
|------------------------------|------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024       |
| Ejendomsværdi:               | 10.404.000 |
| Grundværdi:                  | 6.381.000  |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 8.323.200  |
| Grundlag for grundskyld:     | 5.104.800  |

**Arealer\*\***

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Tinglyst areal:            | 144 m <sup>2</sup> |
| Heraf tinglyst boligareal: | 144 m <sup>2</sup> |
| BBR-boligareal:            | 152 m <sup>2</sup> |

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 19.03.1851 - Dok om at ejd ikke må benyttes til anlæg, der ved larm, røg, eller dampmaskiner forårsager beboerne ulempe, eller slagteri,, Se akt, (SB II 432-114)  
- Nr. 2: 13.05.1887 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, Se akt, (SB 4Y 727-751)  
- Nr. 3: 22.05.1943 - Dok om fælles gård, opholdsareal mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, ubebygget areal, Se akt 2\_FRB\_D22  
- Nr. 4: 01.11.1947 - Dok om luftfartshindringer mv 2\_FRB\_GR\_A1  
- Nr. 5: 02.11.1965 - Dok om benyttelse af 3 kælderrum, Se akt 2\_FRB\_D22  
- Nr. 6: 26.11.1965 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, Se akt, Ikke til hinder for prioritering 2\_FRB\_D22  
- Nr. 7: 23.11.1977 - byplan  
- Nr. 8: 03.07.1980 - Dok om vilkår for tilladelse til at udelade at forsyne carportens brandvæg mv, Se akt 2\_FRB\_D22  
- Nr. 9: 11.09.2001 - Anm byrder og hæftelser Vedtægter for "Ejerforeningen Forhåbningsholms Alle 11 A-B" 2\_FRB\_D22

**Planer**

Kommuneplan 6.C.5 - Forhåbningsholms Allé  
Lokalplan 237 - Bevarende lokalplan for kvarteret omkring Sankt Knuds Vej  
Lokalplan 237.pdf

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.

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



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

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

Dato: 28.03.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.300 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
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 salgsoptstillingens 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: 28.03.2026

Ejerudgift 1. år:

|                      |            |
|----------------------|------------|
|                      | Pr. år     |
| Ejendomsværdiskat    | kr. 42.448 |
| Grundskyld           | kr. 15.825 |
| Rottebekæmpelse 2026 | kr. 229    |
| Fællesudgifter       | kr. 14.490 |
| Fællesbidrag 2       | kr. 12.660 |
| Grundfond            | kr. 23.604 |

Kontantbehov ved køb

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Kontantpris                  | kr. 14.250.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. 87.350     |
| I alt                        | kr. 14.337.350 |

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.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 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 77.713 md. / 932.560 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 63.100 md. / 757.198 år v/25,00 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** Standardfinansieringen kan ikke opnås, da ejerskiftelånet skal reduceres med sikkerheden til ejerforeningen

**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: 28.03.2026

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:

Der henvises til side 5

**Ejerforening**

Navn: E/F Forhåbningsholms Allé 11 A-B  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal:**

Admin: 1 / 11  
Tinglyst: 144 / 1624  
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

**Fællesfaciliteter**

P-plads i gården.  
Loftrum og Tørrerum/loft jf sælgers oplysningsskema

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Jordforurening**

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

**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 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

**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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.



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

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

Dato: 28.03.2026

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-/år-soppgørelsen. 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.

**Gæld udenfor købesummen**

| Beskrivelse     | Beløb | Pr. dato   |
|-----------------|-------|------------|
| Ingen fælleslån |       | 30.09.2025 |

Der er på seneste ordinære generalforsamling vedtaget et kommende vedligeholdelsesprojekt - flere renoveringsopgaver. projektet er budgetteret til kr. 3 mill. Lejlighedens andel forventes at blive ca. kr. 266.010,00 med en månedlig ydelse på kr. 1.645.00

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.

Hanne Løye, Ansvarlig indehaver, ejendomsmægler MDE  
Tlf. 2546 2008 Mail: hl@mailreal.dk