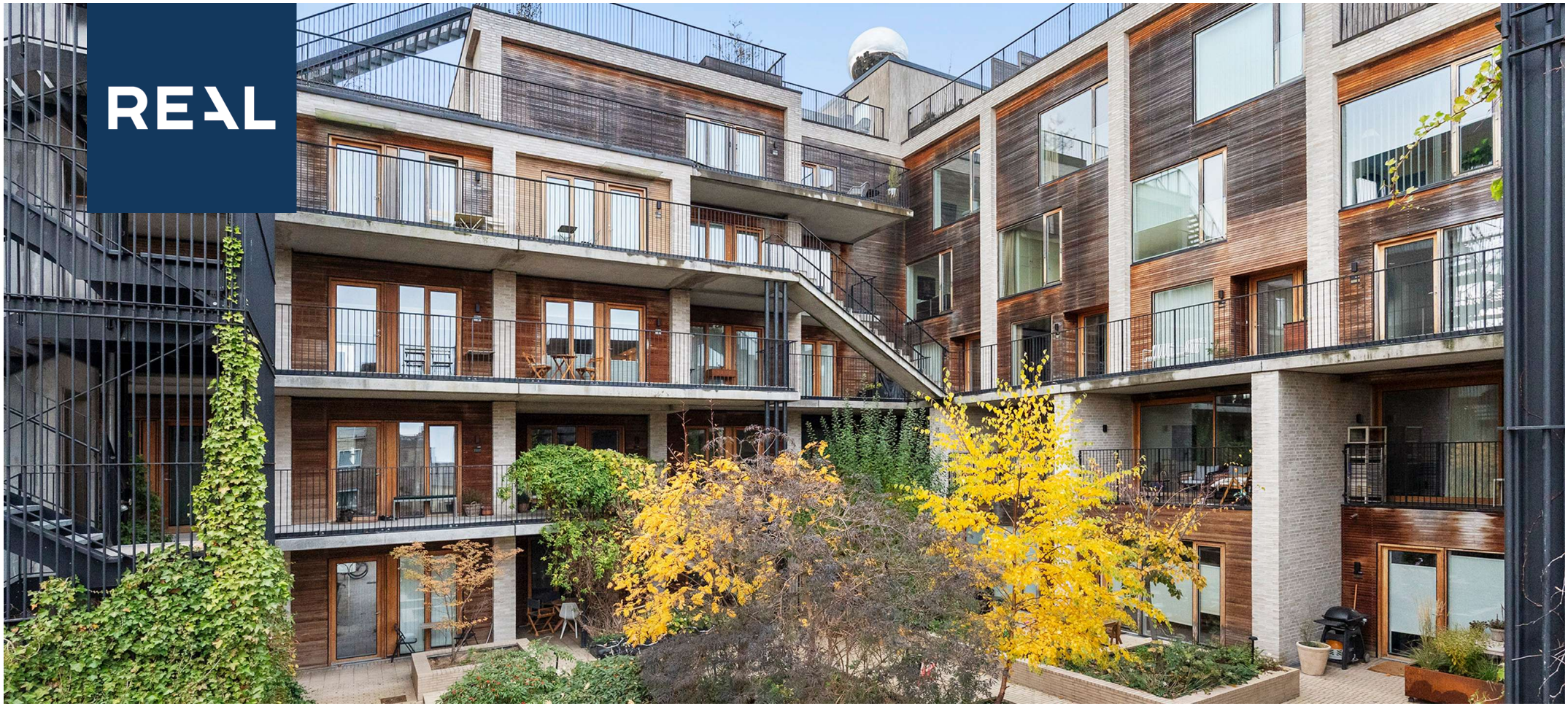


Frederiksberg Alle 41, 3. 302, 1820 Frederiksberg C

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m²	**53**
Kontant	**4.792.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**2.362**	Altan	**Ja**
Byggeår	**2020**	Energimærke	**A2015**

Sagsnr. **1440465**

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye
Falkoner Alle 18B, st. 3. / 2000 Frederiksberg / Tlf. +45 38346500 / www.realmaeglerne.dk/hanneloye

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye
CVR-nr. 13726833
Falkoner Alle 18B, st. 3. / 2000 Frederiksberg
Tlf. +4538346500 / 2000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hanneloye

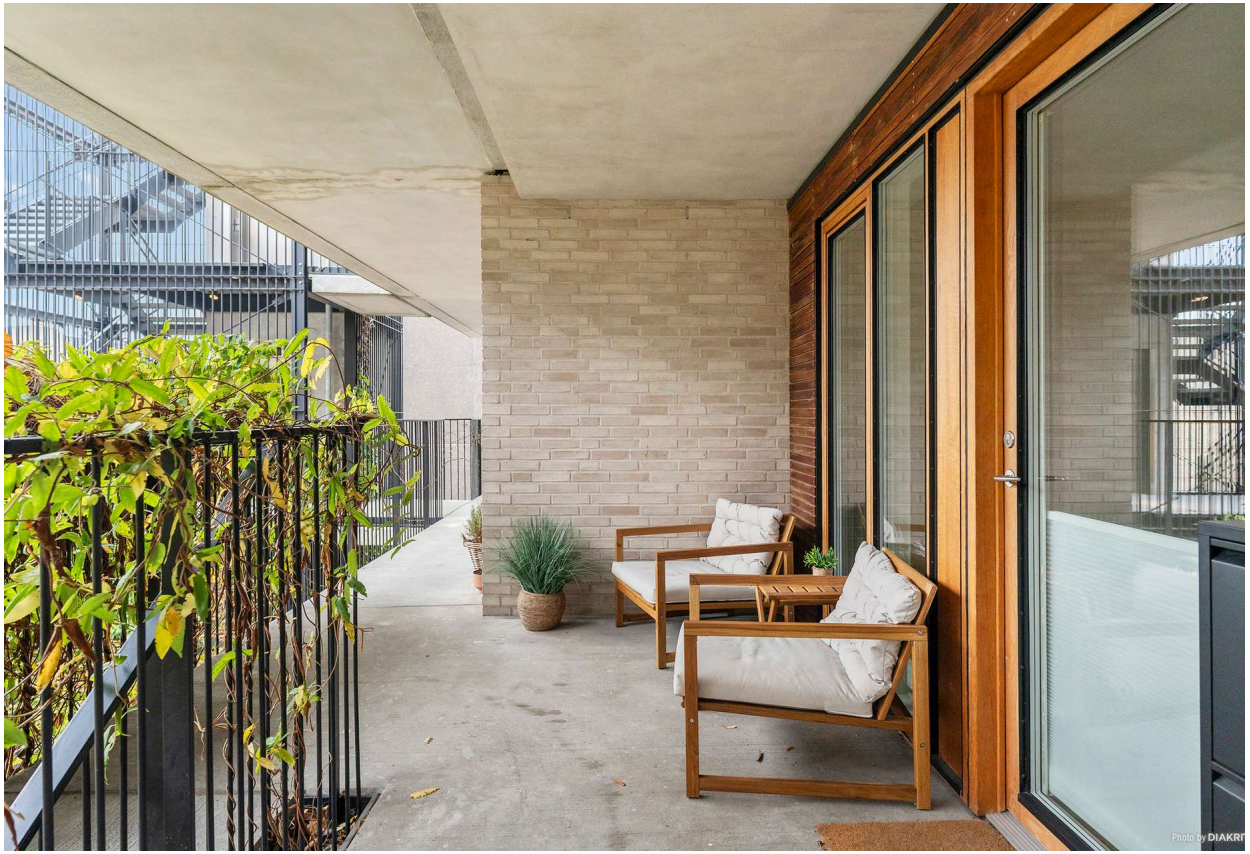
Salgsopstilling

*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: Frederiksberg Alle 41, 3. 302, 1820 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 4.792.000

Sagsnr.: 1440465
Ejerudgift/md.: kr. 2.362

Dato: 19.11.2026



Eksklusiv 2V lejlighed beliggende i hjertet af Frederiksberg C

Frederiksberg Allé – Eksklusiv 2-værelses lejlighed
Terrasse, fransk altan og elevator.

Velkommen til en helt særlig 2-værelses lejlighed med egen lille terrasse, beliggende i en moderne og prestigefyldt ejendom fra 2020 – opført direkte oven på Metroen på attraktive Frederiksberg Allé.

Her får du en bolig, hvor moderne arkitektur, eksklusive materialevalg og en særdeles attraktiv beliggenhed går op i en højere enhed.

Ejendommen er opført i smukke kvalitetsmaterialer, og lejligheden fremstår med elegante trægulve, et stilrent køkken i åben forbindelse med alrummet samt et indbydende badeværelse. Der er gulvvarme i samtlige rum, hvilket bidrager til en behagelig komfort i hverdagen.

Allerede ved ankomsten mødes du af ejendommens smukke opgangsparti med grønne planter. Herfra er der adgang til lejlighedens hyggelige, private terrasseareal, hvor dagens lys og solen kan nydes i rolige omgivelser.

Lejligheden byder på en veldisponeret planløsning med:

- Indbydende køkken/alrum med elegant køkken og god plads til spiseafdeling og ophold.
- Praktisk mellemgang med indbygget skabsplads.
- Flot badeværelse med bruseniche, vaskemaskine og behagelig gulvvarme.
- Sydvendt opholdsrum, der kan indrettes som både stue og soveværelse. Her er fransk altan samt en elegant indbygget skabsreol.

Fortsættes på side 1a.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye
CVR-nr. 13726833
Falkoner Alle 18B, st. 3. / 2000 Frederiksberg
Tlf. +4538346500 / 2000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hanneloye

Adresse: Frederiksberg Alle 41, 3. 302, 1820 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 4.792.000

Sagsnr.: 1440465
Ejerudgift/md.: kr. 2.362

Dato: 19.11.2026

Beliggenheden er ganske enkelt i særklasse. Lejligheden ligger på hjørnet af Frederiksberg Allé og Platanvej, hvor du har direkte adgang til Metroen via rulletrappe. Samtidig er du omgivet af Frederiksberg Allés hyggelige caféer, stemningsfulde restauranter og specialbutikker.

Der er kort gåafstand til Indre By, CBS, Frederiksberg Have og områdets mange øvrige attraktive tilbud.

Til lejligheden hører desuden et fælles pulterrum, som deles med blot to andre lejligheder.

En oplagt bolig for den kvalitetsbevidste køber, der ønsker en moderne og indflytningsklar lejlighed med en attraktiv beliggenhed. Perfekt som førstegangskøb, til den studerende eller det unge par.

Bemærk også den lave ejerudgift!

Velkommen til Frederiksberg Allé 41, 3. sal, lejlighed 302 – en moderne bolig med masser af charme midt på Frederiksberg.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye
CVR-nr. 13726833
Falkoner Alle 18B, st. 3. / 2000 Frederiksberg
Tlf. +4538346500 / 2000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hanneloye

Adresse: Frederiksberg Alle 41, 3. 302, 1820 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 4.792.000

Sagsnr.: 1440465
Ejerudgift/md.: kr. 2.362

Dato: 19.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

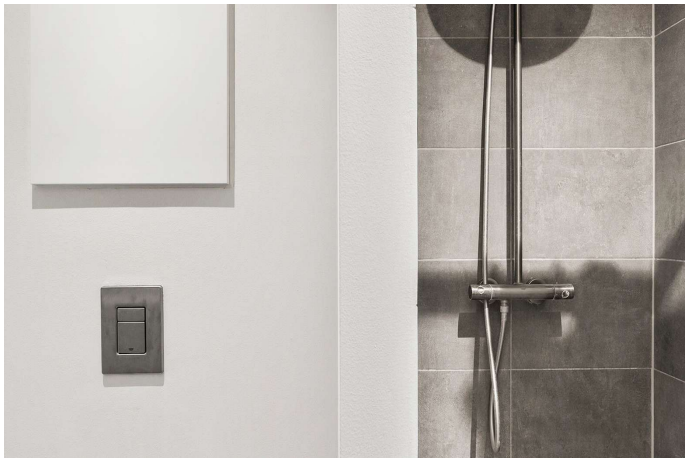
RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye
CVR-nr. 13726833
Falkoner Alle 18B, st. 3. / 2000 Frederiksberg
Tlf. +4538346500 / 2000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hanneloye

Adresse: Frederiksberg Alle 41, 3. 302, 1820 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 4.792.000

Sagsnr.: 1440465
Ejerudgift/md.: kr. 2.362

Dato: 19.11.2026













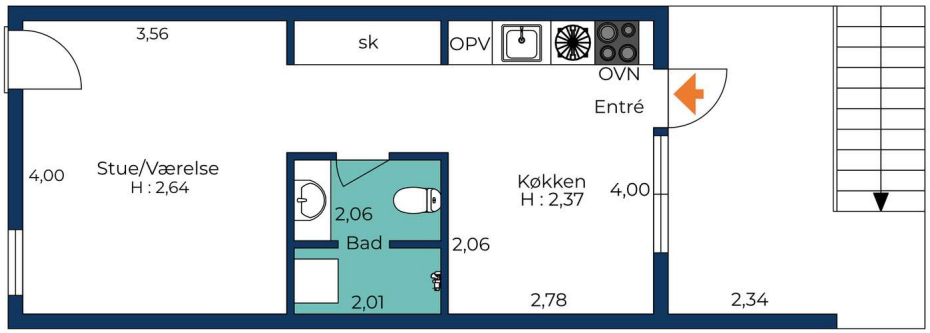
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye
CVR-nr. 13726833
Falkoner Alle 18B, st. 3. / 2000 Frederiksberg
Tlf. +4538346500 / 2000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hanneloye

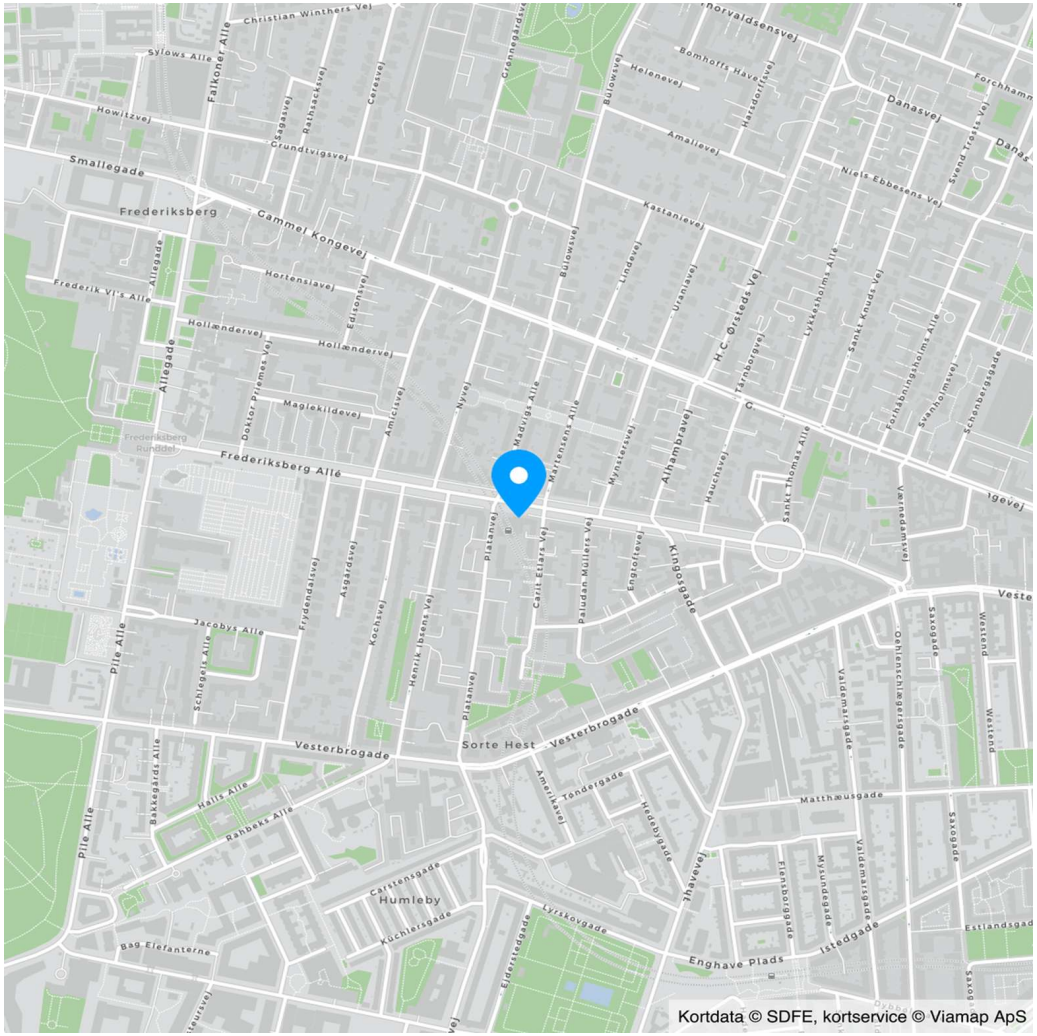
Adresse: Frederiksberg Alle 41, 3. 302, 1820 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 4.792.000

Sagsnr.: 1440465
Ejerudgift/md.: kr. 2.362

Dato: 19.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye
CVR-nr. 13726833
Falkoner Alle 18B, st. 3. / 2000 Frederiksberg
Tlf. +4538346500 / 2000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hanneloye

Adresse: Frederiksberg Alle 41, 3. 302, 1820 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 4.792.000

Sagsnr.: 1440465
Ejerudgift/md.: kr. 2.362

Dato: 19.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Frederiksberg
Matr.nr.:	25x Frederiksberg
BFE-nr.:	100198654
Ejerl. Nr.:	13
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.926.000
Grundværdi:	1.992.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.140.800
Grundlag for grundskyld:	1.593.600

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	40	m^2
- Heraf tinglyst boligareal		m^2
- Heraf andre tinglyste arealer	40	m^2
BBR-boligareal:	53	m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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:

Der henvises til side 5

Tilbehør:
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

De i lejligheden værende hårde hvidevarer medfølger i handlen

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye
CVR-nr. 13726833
Falkoner Alle 18B, st. 3. / 2000 Frederiksberg
Tlf. +4538346500 / 2000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hanneloye

Adresse: Frederiksberg Alle 41, 3. 302, 1820 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 4.792.000

Sagsnr.: 1440465
Ejerudgift/md.: kr. 2.362

Dato: 19.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 7.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Vand opkræves af adm. med A/C kr. 4.800,00 årligt
El opkræves af adm. med kr. 4.200,00 årligt

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 A2015

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye
CVR-nr. 13726833
Falkoner Alle 18B, st. 3. / 2000 Frederiksberg
Tlf. +4538346500 / 2000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hanneloye

Adresse: Frederiksberg Alle 41, 3. 302, 1820 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 4.792.000

Sagsnr.: 1440465
Ejerudgift/md.: kr. 2.362

Dato: 19.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	16.018
Grundskyld	kr.	4.940
Fællesudgifter - Anslået	kr.	7.184
Rottebekæmpelse - Anslået	kr.	200
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.342

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.792.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.650
Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået	kr.	2.500
I alt	kr.	4.825.150

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.868 md. / 322.415 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.818 md. / 261.820 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Frederiksberg Alle 41, 3. 302, 1820 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 4.792.000

Sagsnr.: 1440465
Ejerudgift/md.: kr. 2.362

Dato: 19.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 19: hovedstol kr. 3.091.000
Nr. 20: hovedstol kr. 1.752.000
Nr. 21: hovedstol kr. 2.050.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 40 / 3071
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret
Afventer oplysninger

Fællesfaciliteter
Fælles pulterrum

Servitutter
- Nr. 1: 25.02.2021 - Servitut om metrostationens tilstedeværelse og stationsplads
- Nr. 2: 25.02.2021 - Servitut om metroens sikkerhed
- Nr. 3: 16.01.1867 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, samt forpl til vedlighehold af bro, årlig afgift af de opførte bygninger mv, Se akt
- Nr. 4: 22.04.1892 - Dok om byggeafstand (5I726)
- Nr. 5: 05.12.1933 - Dok om drænledning
- Nr. 6: 15.03.1939 - Dok om udgifter til vejanlæg mv, Se akt, Resp lån i off midler
- Nr. 7: 01.11.1947 - Dok om luftfartshindringer mv 2_FRB_GR_A1
- Nr. 8: 03.08.1964 - Byplanvedtægt
- Nr. 9: 07.04.1981 - Dok om pejs mv, Se akt 2_FRB_X25
- Nr. 10: 09.04.1981 - Dok om fjernvarme mv 2_FRB_X25
- Nr. 11: 11.11.1993 - Lokalplan nr. 79
- Nr. 12: 21.03.1995 - Lokalplan 79-tillæg
- Nr. 13: 18.06.2009 - Lokalplan nr. 155
- Nr. 14: 31.01.2011 - Foreløbig notering
- Nr. 15: 25.10.2019 - Servitut om brugs- og færdselsret for teknisk indretning
- Nr. 16: 29.11.2019 - Vedr. teknikrum
- Nr. 17: 29.11.2019 - Vedtægter for Ejerforeningen Frederiksberg Alle 41

Planer
Kommuneplan 7.C.3 - Frederiksberg Allé/Platanvej
Lokalplan 215 - Frederiksberg Alle 41, Madkulturens Hus og Metrostation

Andre forhold af væsentlig betydning
Jordforurening
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.

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye
CVR-nr. 13726833
Falkoner Alle 18B, st. 3. / 2000 Frederiksberg
Tlf. +4538346500 / 2000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hanneloye

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Bevaringsværdi ejendom
Ejendommen er i FBB/GeoFA registreret med bevaringsværdi X.
Som følge af overgangen fra FBB til GeoFA afventes kommunens bekræftelse på, om den registrerede bevaringsværdi fortsat er gældende og retvisende.

Oplysninger om ejendommens eventuelle bevaringsværdi afventes fra kommunen, idet registreringen pr. 1. september 2026 er overgået fra FBB til GeoFA, og data fortsat er under implementering.

Olietank - afventer ejendomsdatarapporten
xxx

Husdyr - Afventer administrator
xxx

Udlejning -
tilladt - se vedtægterne

Pulterrum
Der er brugsret til et pulterrum på trappeareal, som deles med 2 andre lejligheder.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

At sælge sin bolig er en af livets store beslutninger. Derfor handler et godt boligsalg ikke kun om den rigtige pris – men også om den rigtige rådgivning.

Hos RealMæglerne Frederiksberg, Hanne Løye kombinerer vi mere end 35 års erfaring med en moderne salgsstrategi. Vi kender markedet, køberne og lokalområderne og ved, hvordan din bolig præsenteres, så den skiller sig ud.

Vi arbejder målrettet med sociale medier, boligvideoer og digital markedsføring, så din bolig når de rette købere. Samtidig får du én personlig rådgiver gennem hele processen.

Vi hjælper med køb og salg på Frederiksberg og i resten af Storkøbenhavn. Vi tager gerne en uforpligtende snak om dine muligheder.