

Duevej 65, 2. th, 2000 Frederiksberg

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**132**
Kontant	**12.500.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**6.114**		
Byggeår	**1929**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **1440428**

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: Duevej 65, 2. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 12.500.000

Sagsnr.: 1440428
Ejerudgift/md.: kr. 6.114

Dato: 02.11.2026



VELDISPONERET, LYS OG UGENERET 5-VÆRELSES LEJLIGHED PÅ 132 KVM – INDFLYTNINGSKLAR MED FINE MATERIALER OG GENNEMFØRTE DETALJER

Elegant køkken/alrum. Smukt badeværelse. Velholdt hovedejendom med dejlig fælleshave

Her udbydes velindrettet lejlighed med fem værelser i meget fin stand. Lejligheden blev renoveret i 2023 med indfræsede nye el-installationer, nyt køkken/alrum, nyt badeværelse. Lyset strømmer ind fra øst, syd og vest, og lejligheden ligger dejligt ugeneret med næsten ingen indkig. Overalt fine ludbehandlede gulve.

Hovedejendommen fremstår særdeles velholdt bl.a. med nyere tag (2008) udskiftede stigstrenge, renoveret kloak og facade. Beliggenheden er stille og rolig, blot få hundrede meter fra Duevej Skole.

Lejligheden byder på følgende indretning: Rummelig entré. Smukt og lyst badeværelse med nyt terrazzogulv, grønne sildebensfliser og messingarmaturer. Her er både gulvvarme, vaskemaskine og tørretumbler.

Det store køkken/alrum er indrettet med køkkenelementer i mørk sand og messinggreb. Her er integrerede hårde hvidevarer, vinkøleskab og en Quooker i messing med Cube til afkølet vand og danskvand. Fløjdøre forbinder køkken/alrummet med den lyse og rummelige stue, hvor høje paneler giver rummet karakter.

Hertil kommer en børneværelsesafdeling med egen entré og adgang til to gode værelse. Separat afdeling med et dejligt forældresoveværelse. Alle tre værelser har indbyggede skabe. Et loftsrum giver yderligere opbevaringsplads.

Fortsættes 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 Dehn

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: Duevej 65, 2. th, 2000 Frederiksberg	Sagsnr.: 1440428	Dato: 02.11.2026
Kontantpris: kr. 12.500.000	Ejerudgift/md.: kr. 6.114	

Mulighed for at etablere altan.

Ejendommen har beboere på tværs af generationer og et godt fællesskab. To gange om året mødes man til fælles arbejdsdag, hvor haven gøres klar til sommeren og igen til vinteren. Den årlige langbordsmiddag i august er også blevet en hyggelig tradition med stor tilslutning.

Den store, grønne fælleshave danner om sommeren ramme om alt fra runde fødselsdage til studenterfester og hyggelige sammenkomster, leg og en tur på trampolinen. Samtidig er der god plads til at finde en stille krog og nyde roen.

VELKOMMEN TIL DUEVEJ 65 2 TH.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

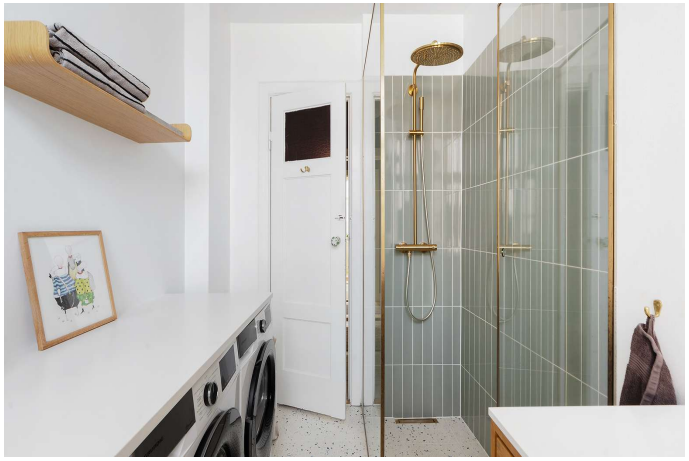
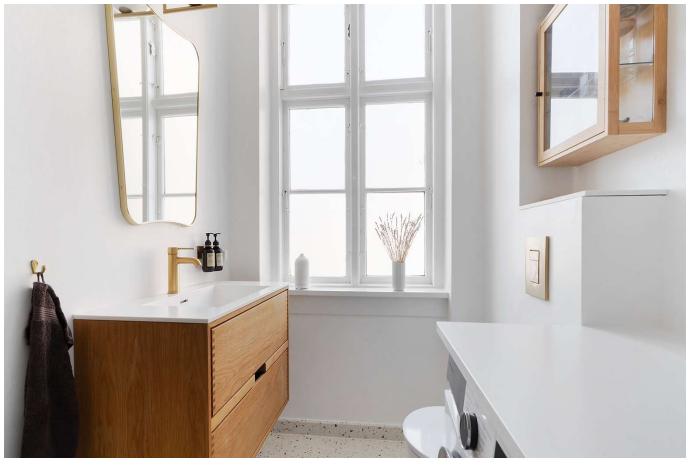
RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye
CVR-nr. 13726833
Falkoner Alle 18B, st. 3. / 2000 Frederiksberg
Tlf. +4538346500 / 2000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hanneloye

Adresse: Duevej 65, 2. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 12.500.000

Sagsnr.: 1440428
Ejerudgift/md.: kr. 6.114

Dato: 02.11.2026





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: Duevej 65, 2. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 12.500.000

Sagsnr.: 1440428
Ejerudgift/md.: kr. 6.114

Dato: 02.11.2026








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: Duevej 65, 2. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 12.500.000

Sagsnr.: 1440428
Ejerudgift/md.: kr. 6.114

Dato: 02.11.2026







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

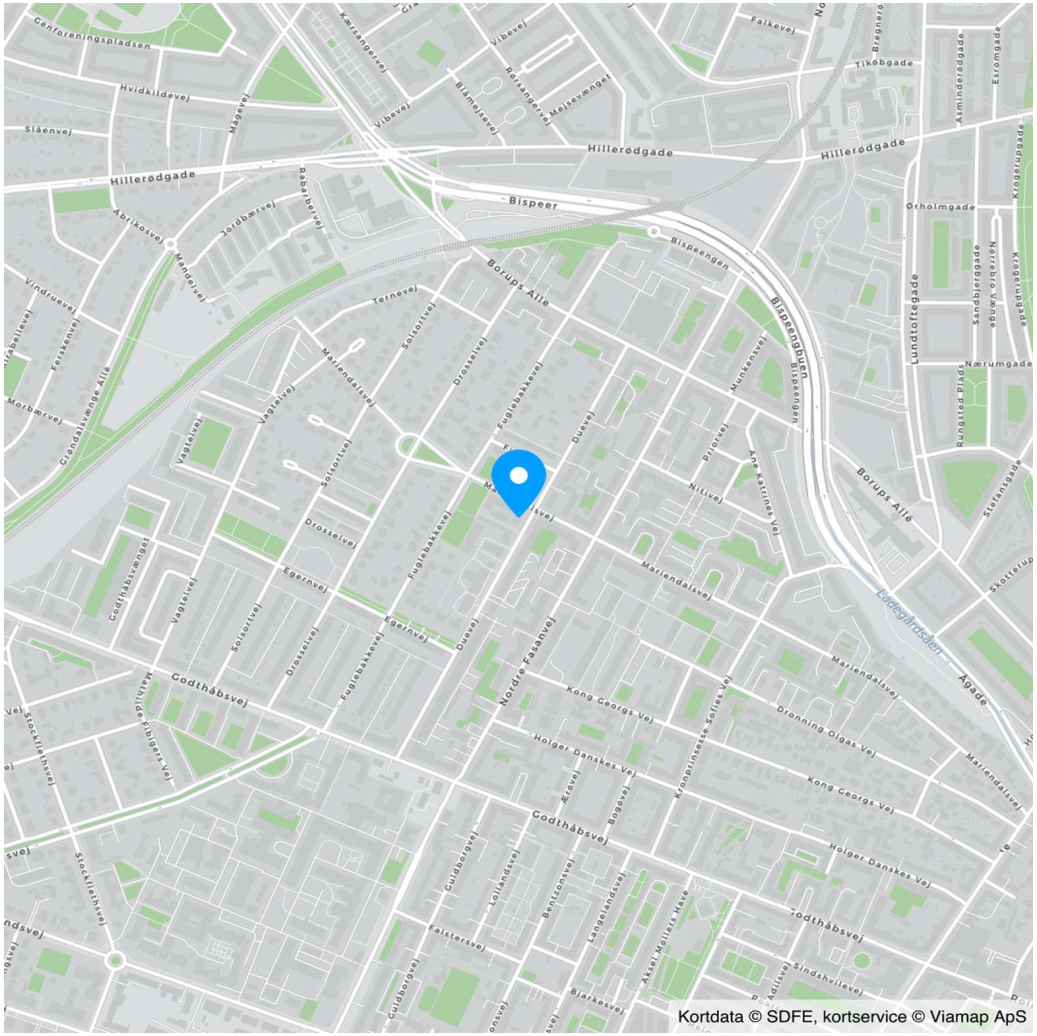
Adresse: Duevej 65, 2. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 12.500.000

Sagsnr.: 1440428
Ejerudgift/md.: kr. 6.114

Dato: 02.11.2026



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: Duevej 65, 2. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 12.500.000

Sagsnr.: 1440428
Ejerudgift/md.: kr. 6.114

Dato: 02.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Bebeoelse
Kommune:	Frederiksberg
Matr.nr.:	15dx Frederiksberg
BFE-nr.:	181127
Ejerl. Nr.:	7
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1929

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	7.440.000
Grundværdi:	4.731.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.952.000
Grundlag for grundskyld:	3.784.800

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	121 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	121 m^2
BBR-boligareal:	132 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):

Indbygget Køle/frys, opvaskemaskine, ovn fra Siemens - Indbygget emhætte fra Bora - Indbygget vinkøleskab med to temperaturer til både rød og hvid – plads til 45 flasker - Quooker Fusion Sguare Messing + quoker cube til koldt vand + danskvand jf. sælgers oplysninger, Vaskemaskine & Tørretumbler fra Grundig

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: Duevej 65, 2. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 12.500.000

Sagsnr.: 1440428
Ejerudgift/md.: kr. 6.114

Dato: 02.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 14.720 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 14.720 p.a.
Der gøres opmærksom på, at fællesudgifterne er reduceret med kr. 5.382, svarende til lejlighedens andel af budgetteret vandforbrug
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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

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: Duevej 65, 2. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 12.500.000

Sagsnr.: 1440428
Ejerudgift/md.: kr. 6.114

Dato: 02.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	30.355
Grundskyld	kr.	11.733
Fællesudgifter - Anslået	kr.	31.067
Rottebekæmpelse 2026	kr.	208
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	73.363

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	12.500.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	76.850
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	4.950
Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået	kr.	2.500
Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforening, anslået	kr.	3.125
Samejekontrakt , anslået	kr.	3.000
I alt	kr.	12.590.425

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: 625.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 73.169 md. / 878.026 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 58.439 md. / 701.266 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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

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

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. 15: hovedstol kr. 71.000
Nr. 16: hovedstol kr. 7.304.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Kommende fælleslån kr 283.000,- ydelse pr kvartal 5.285,-		02.11.2026

Ejerforening
Navn: E/F Lille Godthåb 1
Eksisterende sikkerhed: Kr. 71.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 121 / 3671
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret
Loftrum

Fællesfaciliteter
Fantastisk ejerforening med en smuk have som benyttes af store som små – trampolin i haven

Servitutter
- Nr. 1: 27.04.1900 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (5Z 491-737) Skal hentes på Landsarkivet
- Nr. 2: 05.02.1904 - Dok om vej mv, (6K 422-293) Skal hentes på Landsarkivet
- Nr. 3: 23.10.1908 - Dok om vej mv, forpl til at belægge fortov med asfalt mv, (6U 278-1984), Se akt Skal hentes på Landsarkivet
- Nr. 4: 05.09.1924 - Dok om bebyggelse, anlæg og tegningers approbation (8D 272-1722) Skal hentes på Landsarkivet
- Nr. 5: 18.12.1929 - Dok om værelser i tagetagen mv, Se akt se akt 2_FRB_DX15
- Nr. 6: 02.04.1930 - Dok om benyttelse af kælderrum samt et ubebygget areal til fordel for m n 15DX mv, Se akt
- Nr. 7: 10.10.1930 - Dok om benyttelse af 2 bagrum mv, Se akt se akt 2_FRB_DX15
- Nr. 8: 27.12.1937 - Dok om fjernelse af en lagerbygning, samt ang. benyttelse af lejligheder i tagetagen mm, Se akt se akt 2_FRB_DX15
- Nr. 9: 29.05.1941 - Dok om benyttelsen af stueetagen se akt 2_FRB_DX15
- Nr. 10: 17.07.1959 - Dok om fjernelse af garageanlæg, udlejning mv, Se akt se akt 2_FRB_DX15
- Nr. 11: 27.11.2003 - Vedtægter for E/F se akt 2_FRB_DX15
- Nr. 13: 08.01.2016 - Tillæg til vedtægter
- Nr. 14: 18.08.2017 - Vedtægtsændring

Planer
Lokalplan 204
Lokalplan 228

Kommune- & Spildevandsplaner
Plan - Kommuneplan 2025
Plan - Fuglebakken
Plan - Duevej
Plan - Fuglebakkevej
Plan - Skolen på Duevej
Plan - Frederiksbergstrategien 2016
Plan - Frederiksbergstrategien 2020
Plan - Frederiksberg Bystrategi 2024
Kloakopland - Opland 2

Andre forhold af væsentlig betydning
Jordforurening
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forure-

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

Bevaringsværdi ejendom
Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4.
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
Ja, der er en afblændet olietank på matriklen

Husdyr
jf. husorden 14.
Det er ikke tilladt at holde hunde og/eller krybdyr.
Det er tilladt at holde kat, stuefugl, akvariefisk mv., når husdyret i øvrigt ikke giver anledning til rimelig klage fra ejendommens øvrige beboere.
Endvidere er det tilladt at holde brugshund efter forudgående tidsbegrænset skriftlig tilladelse fra foreningens bestyrelse.
Foreningens bestyrelse kan forlange et husdyr fjernet, hvis det er til gene for andre.

Udlejning
jf. vedtægternes § 21.4. Medlemmerne må ikke udleje ejerlejlighederne, uden bestyrelsens forudgående skriftlige sam-tykke.

Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser og i følsomt indvindingsområde jf. ejendomsdatarapport.

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.