



REAL

Allegade 23A, st. th, 2000 Frederiksberg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	48
Kontant	4.545.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.775		
Byggeår	1890	Energimærke	D

Sagsnr. **1440364**

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye

Falkoner Alle 18B, st. 3. / 2000 Frederiksberg / Tlf. +45 38346500 / 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: Allegade 23A, st. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 4.545.000

Sagsnr.: 1440364
Ejerudgift/md.: kr. 2.775

Dato: 31.03.2026



CHARMERENDE OG FLOT 2-VÆRELSES LEJLIGHED - BILLIG EJERUDGIFT. MED SUPER BELIGGENHED TÆT PÅ CBS.

Med den bedste beliggenhed, lige ved Frederiksberg Rådhus, Frederiksberg Have, CBS, det hyggelige caféliv på Allegade og Gammel Kongevej. Endvidere har man meget kort gåafstand til metroen.

Ejendommen ligger roligt tilbagetrukket på en lille privat stikvej til Allegade. Veldrevet ejerforening, som består af flere bygninger. Hovedejendommen er fra 1890.

Dørtelefon, fjernvarme og dejlig gårdhave.

Lejligheden, som er en meget høj stuelejlighed, er roligt beliggende tilbagetrukket fra Allegade. Solrig og indbydende lejlighed, som byder på følgende:

Entre, eksklusivt stort badeværelse med bruseniche og gulvvarme, nyere køkken/alrum, charmerende opholdsstue/soveværelse mod syd.

En lejlighed med masser af atmosfære, som fremstår i flot stand. En perfekt studiebolig.

Velkommen til Allegade 23, st. th.

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.

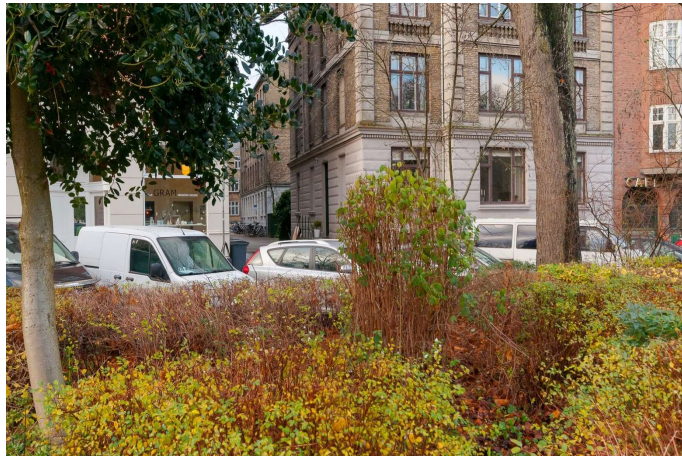
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Hanne Løye Ejendomsmægler MDE

Adresse: Allegade 23A, st. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 4.545.000

Sagsnr.: 1440364
Ejerudgift/md.: kr. 2.775

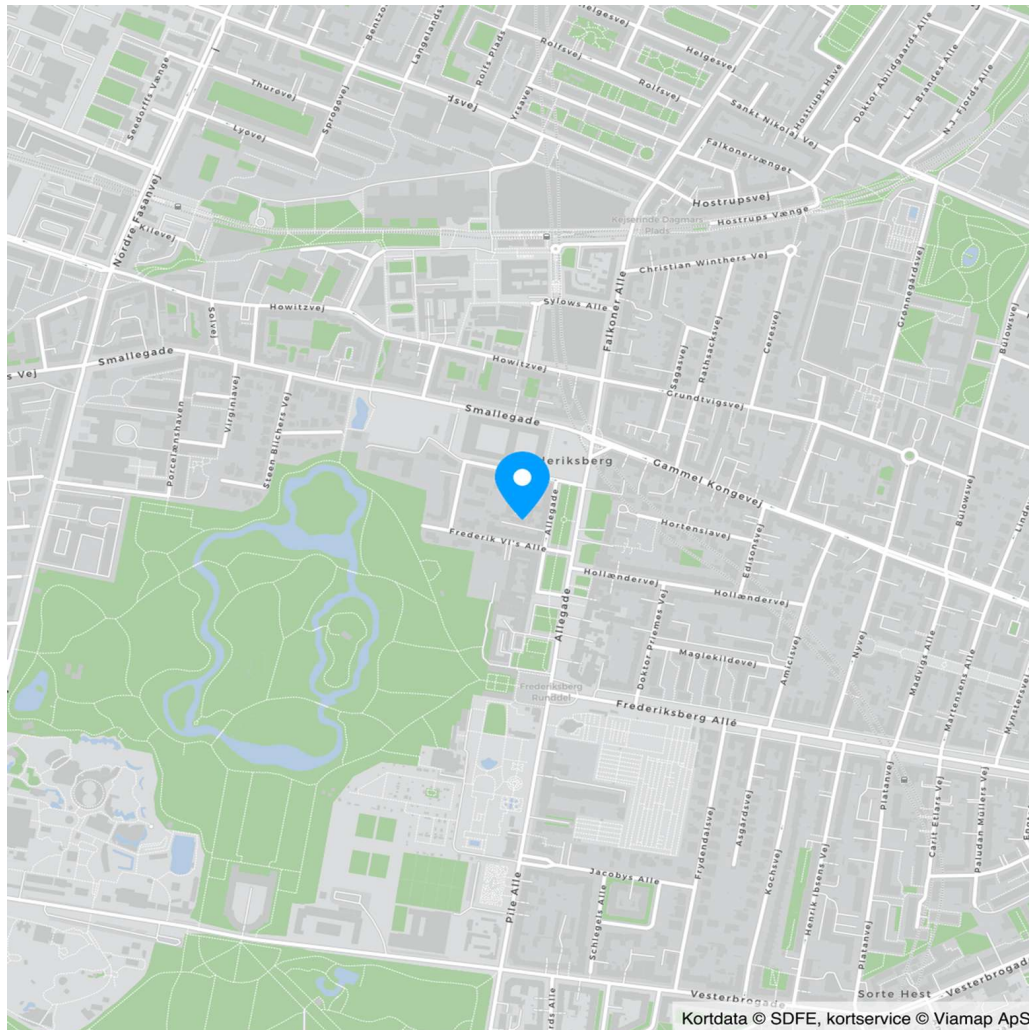
Dato: 31.03.2026



Adresse: Allegade 23A, st. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 4.545.000

Sagsnr.: 1440364
Ejerudgift/md.: kr. 2.775

Dato: 31.03.2026





Adresse: Allegade 23A, st. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 4.545.000

Sagsnr.: 1440364
Ejerudgift/md.: kr. 2.775

Dato: 31.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Frederiksberg
Matr.nr.:	44d Frederiksberg
BFE-nr.:	193896
Ejerl. Nr.:	10
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1890

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.863.000
Grundværdi:	1.755.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.290.400
Grundlag for grundskyld:	1.404.000

Arealer**

Tinglyst areal:	42 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	m ²
Heraf andre arealer	42 m ²
BBR-boligareal:	48 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:

Servitutter

- Nr. 1: 14.07.1905 - Dok om vejafgift mv (6M670-1563)
- Nr. 2: 10.05.1912 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (6Z670-713)
- Nr. 3: 20.04.1917 - Dok om forpl til at bekoste udgifterne ved vej mv (7H1349-616)
- Nr. 4: 30.01.1920 - Dok om lejlighed mv (7K962-5554)
- Nr. 5: 06.02.1925 - Dok om kælderrum mv, (8B445-3243)
- Nr. 6: 06.01.1962 - Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv 2_FR-B_D44
- Nr. 7: 21.07.1971 - Dok om brændsel/olielevering mv, Resp lån i off midler 2_FRB_D44
- Nr. 8: 17.07.1980 - Dok om port mv, Se akt 2_FRB_D44
- Nr. 9: 19.04.1995 - Lokalplan nr.79
- Nr. 11: 16.12.2019 - VEDTÆGTER for Ejerforeningen Allégade 23, 23A, B og C

Planer

Kommuneplan 1.C.6 - Pile Allé
Lokalplan 79 med tillæg - Bevaring af karakter og bygningsdetaljer

Tilbehør:

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

(De i lejligheden værende hårde hvidevarer)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Allegade 23A, st. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 4.545.000

Sagsnr.: 1440364
Ejerudgift/md.: kr. 2.775

Dato: 31.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej
Forbehold:

Rørskade: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra:

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 salgsoptillingens 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: Allegade 23A, st. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 4.545.000

Sagsnr.: 1440364
Ejerudgift/md.: kr. 2.775

Dato: 31.03.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ydelse på gæld uden for købesum	kr.	7.284	Kontantpris	kr.	4.545.000
Ejendomsværdiskat	kr.	11.681	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	29.150
Grundskyld	kr.	4.352	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået	kr.	2.500
Fællesudgifter - Anslået	kr.	9.780	Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforening, anslået	kr.	3.125
Rottebekæmpelse - Anslået	kr.	200	Samejekontrakt , anslået	kr.	3.000
			I alt	kr.	4.582.775

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

Ejerudgift i alt 1. år kr. 33.297

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: 230.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.834 md. / 298.008 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.163 md. / 241.954 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

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: Allegade 23A, st. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 4.545.000

Sagsnr.: 1440364
Ejerudgift/md.: kr. 2.775

Dato: 31.03.2026

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
kommende fælleslån	92.000	31.03.2026

Fordelingstal:

Admin: /
Tinglyst: 42 / 2235
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Afventer oplysninger

Fællesfaciliteter

Afventer oplysninger

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 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-/år-sopgørelsen. 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.

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

forbindelse.]

[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

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

Fredet ejendom

Nærværende ejendom er fredet. Dette bevirker blandt andet, at der ikke betales ejendomsskat, samt at der er restriktioner på, hvad der må ændres på ejendommen.

Olietank - afventer ejendomsdatarapporten

xxx

Husdyr - Afventer administrator

xxx

Udlejning - Afventer administrator

xxx

Kommune- & Spildevandsplaner - afventer ejendomsdatarapporten

xxx



Adresse: Allegade 23A, st. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 4.545.000

Sagsnr.: 1440364
Ejerudgift/md.: kr. 2.775

Dato: 31.03.2026

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.

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