



REAL

Visualisering

Pile Alle 5B, 3. 4., 2000 Frederiksberg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	102
Kontantpris	7.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	6.012	Altan	Ja
Byggeår	1975	Energimærke	B

Sagsnr. **1440282**

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: Pile Alle 5B, 3. 4., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 1440282
Ejerudgift/md.: kr. 6.012

Dato: 08.01.2026



Beskrivelse:

SLOTSGÅRDEN - HAVEHUSET – SYDVENDT ALTAN – P-KÆLDER, ELEVATOR & SWIMMINGPOOL

Med rolig beliggenhed i attraktiv bebyggelse på Pile Alle tilbydes her lys og solrig 3 værelses - 102 kvm.

Velkommen til denne dejlige lejlighed, som ligger øverst i den attraktive bebyggelse / ejerforening *Slotsgården* på Frederiksberg – kendt for sine mange fællesfaciliteter som p-kælder, gæsteparkering, swimmingpool, fælles solterrasse, nyrenoveret gårdmiljø, hundegård m.m.

Lejligheden byder på en rummelig fordelingsentré med god skabsplads, en lys og indbydende stue med plads til både sofa- og spiseafdeling samt udgang til en skøn sydvendt altan. Der er oplagt mulighed for at åbne ind til det store spisekøkken og skabe et flot køkken-alrum. Badeværelset er originalt, men stort og funktionelt med både badekar, separat bruseniche og vaskemaskine. Hertil et rummeligt soveværelse med adgang til walk-in closet og udsigt til gårdmiljøet samt et ekstra værelse, der i dag er integreret i stuen.

Beliggenheden er helt i top – lige ved Frederiksberg Have og tæt på Søndermarken, Zoologisk Have, Gl. Kongevej, Værnedamsvej og det hyggelige teaterkvarter ved Frederiksberg Allé. Her finder du caféer, restauranter, indkøbsmuligheder og offentlig transport lige i nærheden.

En skøn bolig, der trænger til en kærlig hånd, nogle renoveringer skal forventes. Lejligheden henvender sig til både seniorer, det unge par og den lille børnefamilie.

VELKOMMEN TIL PILE ALLÉ 5B, 3.sal

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.

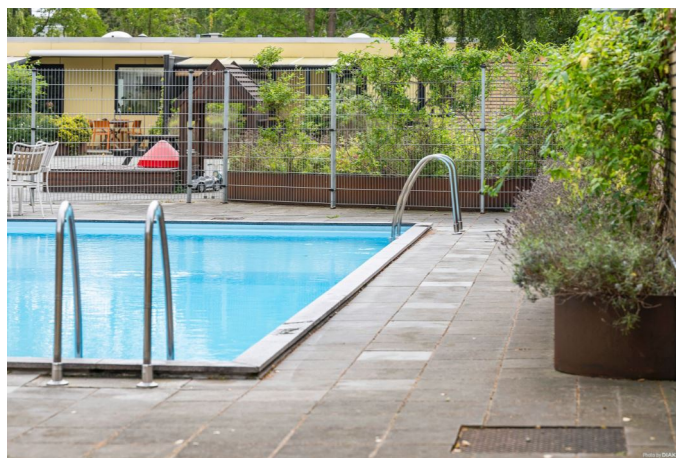
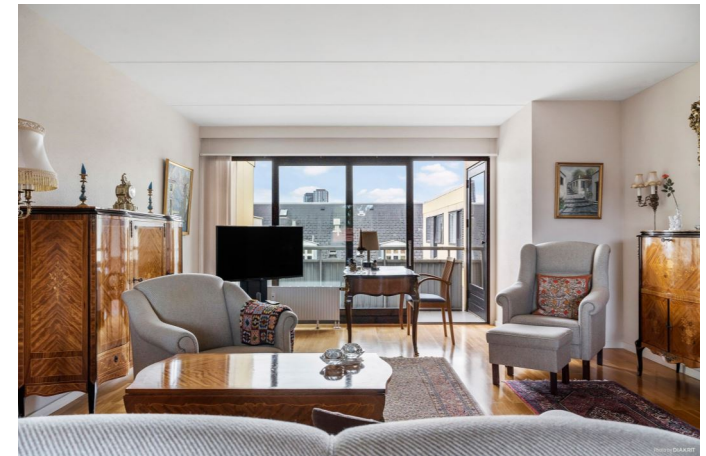
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Hanne Løye Ejendomsmægler MDE

Adresse: Pile Alle 5B, 3. 4., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 1440282
Ejerudgift/md.: kr. 6.012

Dato: 08.01.2026



Adresse: Pile Alle 5B, 3. 4., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 1440282
Ejerudgift/md.: kr. 6.012

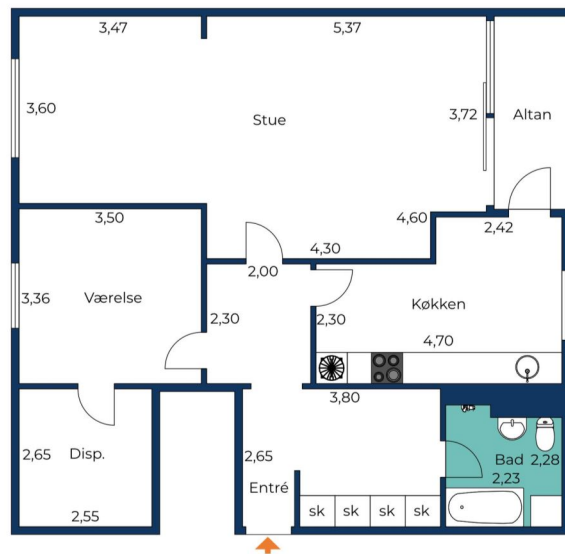
Dato: 08.01.2026



Adresse: Pile Alle 5B, 3. 4., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 1440282
Ejerudgift/md.: kr. 6.012

Dato: 08.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Pile Alle 5B, 3. 4., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 1440282
Ejerudgift/md.: kr. 6.012

Dato: 08.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Frederiksberg
Matr.nr.:	83 a Frederiksberg
BFE-nr.:	189742
Ejl.nr.:	21
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.639.000 kr.
Grundværdi:	3.970.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.511.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.176.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	98 m ²
- heraf boligareal:	98 m ²
BBR-boligareal:	102 m ²
Evt. øvrige arealer:	

* 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):
Afventer oplysninger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Pile Alle 5B, 3. 4., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 1440282
Ejerudgift/md.: kr. 6.012

Dato: 08.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.633 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: .
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Varme betales a/c med kr. 12.633,40 p.a.
Vand er udtaget af fællesudgifter med et årligt beløb på kr. 3.630.
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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere 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.

Antenne:

Sælger er tilmeldt antenne og/eller internet i lejligheden, der betales pr. kvartal kr. 870. udgiften er ikke medtager i ejerudgifterne

Olietank

Der er en afblændet olietank på grunden

Husdyr

Det er tilladt at holde husdyr i begrænset omfang, jf. husordenens bestemmelser herom.

Udlejning

Såfremt ejerlejligheden ønskes udlejet, skal kopi af lejekontrakten tilstilles administrator, hvorefter administrator vil forelægge kontrakten for ejerforeningens bestyrelse til godkendelse, jf. vedtægternes § 9.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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



Adresse: Pile Alle 5B, 3. 4., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 1440282
Ejerudgift/md.: kr. 6.012

Dato: 08.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	23.007	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.495.000
Grundskyld	kr.	9.846	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.850
Rottebækæmpelse 2026 - anslået	kr.	200	Omkostninger til berigtigelse	kr.	8.000
Fællesudgifter	kr.	39.089	Omk. til garantistillelse af enhver art i pengeinst., anslået	kr.	3.000
			Omkostninger til kurssikring	kr.	1.000
			Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	3.250
			I alt	kr.	7.557.100
			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		72.142			

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: 375.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 40.218 md./ 482.614 år Netto **ekskl.** ejerudgift 33.236 md./ 398.831 år v/23,10%
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: 07.01.2026
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: 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: Pile Alle 5B, 3. 4., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 1440282
Ejerudgift/md.: kr. 6.012

Dato: 08.01.2026

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:

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:
Fællesudg. fordeles efter: Tinglyst
Tinglyst fordelingstal: 125/10125
Adm. fordelingstal: 125/10125
Sikkerhed til e/f: 71.000 kr.
I form af: Ejerpantebrev fra 1977 - skal slettes/Anden hæftelse fra 1997 - skal relaxeres/Anden hæftelse fra 2011
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:
Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 22.12.1880 lbnr. 980461-02 Dok om navnet "Raaesminde",
Nr. 2 lyst d. 12.01.1881 lbnr. 980462-02 Dok om bebyggelse, benyttelse mv,
Nr. 3 lyst d. 26.05.1911 lbnr. 980463-02 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, arealafgivelse, årlig vejafgift, forpl til at overdrage komm etstk forhave,
Nr. 4 lyst d. 03.05.1918 lbnr. 980464-02 Dok om ændr i servitut, (
Nr. 5 lyst d. 02.09.1932 lbnr. 1211-02 Dok om arealafgivelse
Nr. 6 lyst d. 01.11.1947 lbnr. 2277-02 Dok om luftfartshindringer mv
Nr. 7 lyst d. 06.01.1960 lbnr. 53-02 Dok om byggelinier mv
Nr. 8 lyst d. 10.09.1975 lbnr. 980465-02 Dok om opførelse af bolig bebyggelse, parkeringspladser mv
Nr. 9 lyst d. 24.09.1975 lbnr. 980466-02 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, transformerstation mv
Nr. 10 lyst d. 16.12.1976 lbnr. 980467-02 stiftelsesoverenskomst for ejerlejlighedsforeningen I/S Slotsgaarden, Om resp se akt

Nr. 11 lyst d. 11.11.1993 lbnr. 980468-02 Lokalplan nr. 79 2
Nr. 12 lyst d. 21.03.1995 lbnr. 5532-02 Lokalplan 79-tillæg
Nr. 13 lyst d. 05.10.2007 lbnr. 18530-02 Tillæg til dekl. vedr. transformerstation. Lyst d. 19.01.1994.
PÅtaleberettiget: Frb. Elnet A/S
Nr. 17 lyst d. 12.12.2025-1017330326 - Vedtægter

Lokalplan:
Plan - Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger med højest bevaringsværdi
Plan - Bevaring af karakter og bygningsdetaljer
Plan - Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger SAVE 3

Kommuneplan:
Plan - Kommuneplan 2025

Kommuneplanramme:
Plan - Frederiksberg Allé/Vesterbrogade
Plan - Frederiksberg Ældre Kirkegård

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

Spildevandsplan:
Kloakopland - Opland 3



Adresse: Pile Alle 5B, 3. 4., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 1440282
Ejerudgift/md.: kr. 6.012

Dato: 08.01.2026

Brugsret og fællesfaciliteter:

Fælles vaskeri, sauna/svømmingpool på ejendommen jf. administratorskemaet - brugsret til kælderrum.

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.