



REAL

Christian Winthers Vej 3A, st., 1860 Frederiksberg C

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	109
Kontantpris	9.255.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.365		
Byggeår/ombygget	1882/1978	Energimærke	D

Sagsnr. **1440219**

RealMæglerne Hanne Løye

Falkoner Alle 18, st. / 2000 Frederiksberg / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Christian Winthers Vej 3A, st., 1860 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 9.255.000

Sagsnr.: 1440219
Ejerudgift/md.: kr. 5.365

Dato: 22.09.2025



Beskrivelse:

STEMNINGSFULD HERSKABSLEJLIGHED – 109 KVM, 4 VÆRELSE – BELIGGENDE PÅ FREDERIKSBERGS BEDSTE ADRESSE MED EGEN DOBBELTGARAGE!

Indflytningsklar og stemningsfuld, meget høj stuelejlighed på en af de bedste adresser på Frederiksberg. Her får man en fornemmelse af at bo i en villalejlighed med store, smukke, gamle villaer omkring sig – og alligevel kun et stenkast fra det charmerende bymiljø omkring butiks- og cafélivet på Falkoner Allé og Gammel Kongevej. Metroen og Frederiksberg Centret ligger som din nabo.

Denne herskabslejlighed er smukt renoveret og fremstår med en helt særlig atmosfære.

Smuk, klassisk Frederiksberg-hovedejendom fra år 1882. Her er store, elegante vinduespartier, der giver et helt særligt lysindfald i lejligheden.

Stor fælles gårdsplads – her medfølger egen dobbeltgarage. Ydermere er der et hyggeligt fælles havestykke foran lejligheden mod syd. Der er også lidt gårdhave bag ejendommen. Opgangen er smuk og præsentabel.

Lejligheden indeholder: Via den smukke hovedtrappe træder man direkte ind i lejlighedens helt særlige hjertetrum. Her er et eksklusivt køkken i åben forbindelse til både spise- og opholdstue. Et alrum, som er ideelt til arbejdsrum eller legerum – herfra er der adgang til et stort, lækkert badeværelse med separat bruseniche, soveværelse samt to gode børneværelser. Der er højt til loftet, smukke trægulve og filt på væggene.

En lejlighed, der bare har lidt ekstra at byde på.

Velkommen til Christian Winthers Vej 3A, st.

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: Christian Winthers Vej 3A, st., 1860 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 9.255.000

Sagsnr.: 1440219
Ejerudgift/md.: kr. 5.365

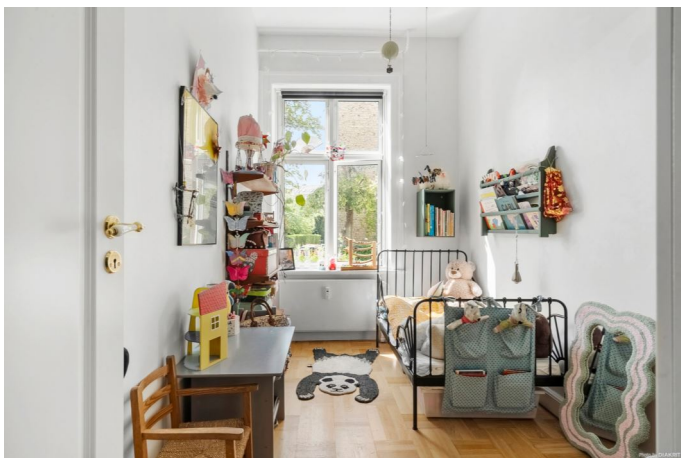
Dato: 22.09.2025



Adresse: Christian Winthers Vej 3A, st., 1860 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 9.255.000

Sagsnr.: 1440219
Ejerudgift/md.: kr. 5.365

Dato: 22.09.2025



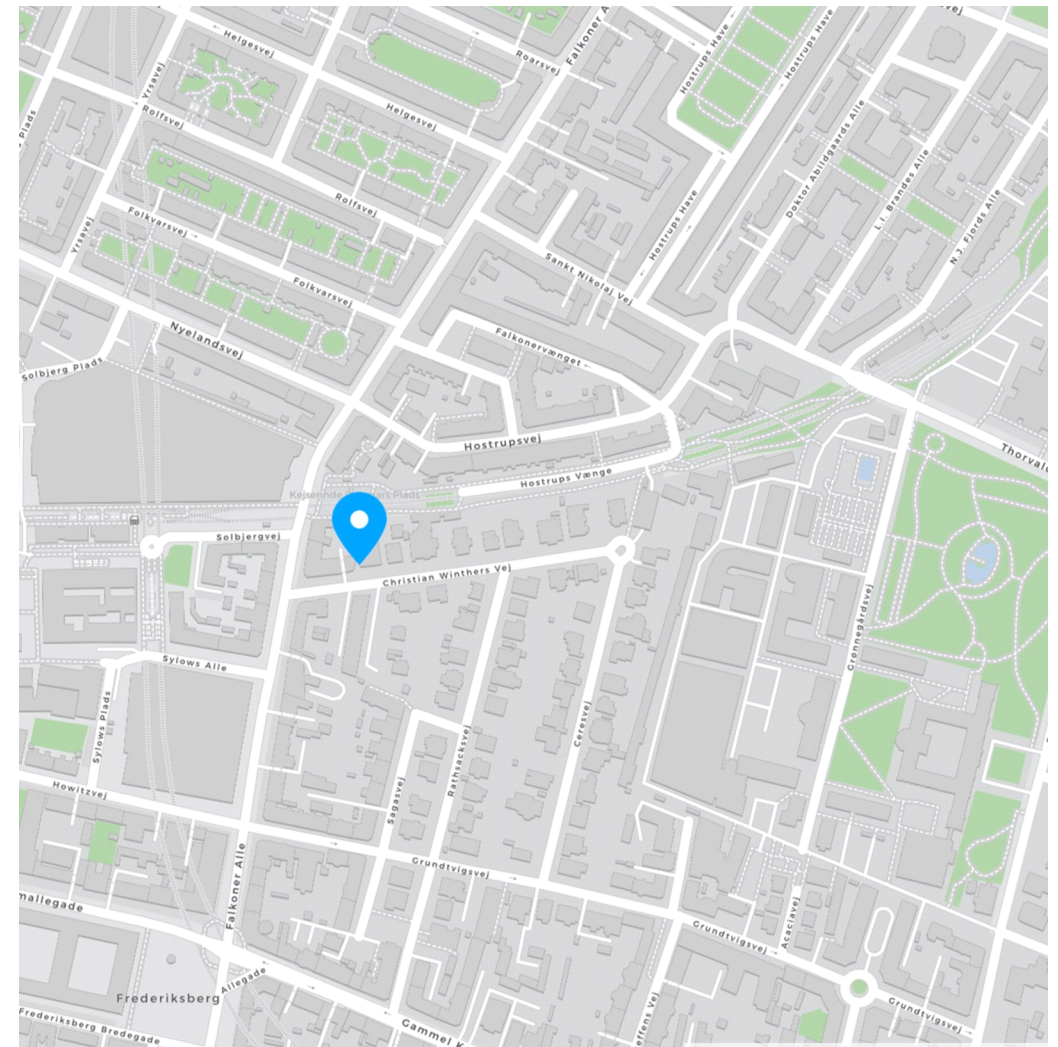
Adresse: Christian Winthers Vej 3A, st., 1860 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 9.255.000

Sagsnr.: 1440219
Ejerudgift/md.: kr. 5.365

Dato: 22.09.2025



REAL



Adresse: Christian Winthers Vej 3A, st., 1860 Frederiksberg C
 Kontantpris: kr. 9.255.000

Sagsnr.: 1440219
 Ejerudgift/md.: kr. 5.365

Dato: 22.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Frederiksberg
Matr.nr.:	45 r Frederiksberg
BFE-nr.:	188161
Ejl.nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1882/1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	7.364.000 kr.
Grundværdi:	4.502.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.891.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.601.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	93 m ²
- heraf boligareal:	93 m ²
BBR-boligareal:	109 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):
 De i lejligheden værende hårde hvidevarer, der henvises i øvrigt til udfyldt sælgeroplysningsskema.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Christian Winthers Vej 3A, st., 1860 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 9.255.000

Sagsnr.: 1440219
Ejerudgift/md.: kr. 5.365

Dato: 22.09.2025

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: Nej
Forbehold: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 10.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: .
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Varmer betales a/c med kr. 10.000 p.a.
El, vand og vandafledningsafgift er udtrykt af fællesudgifterne med kr. 4.984
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 D.

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.

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 5 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 afblændet olietank på ejendommen

Metroen

Metroen kører under ejendommen.

Arbejdsforpligtelser

Ja der er 4 fællesdage om året jf. administratorskemaet

Husdyr

Ja, jf. vedtægterne § 24 er det tilladt at holde almindelige husdyr i mindre omfang, såfremt husdyrholdet ikke er til væsentlig gene for andre ejerlejlighedsejere. Hunde må ikke luftes på fællesarealerne.

Udlejning

Ifølge adminstrator er der ikke særlige regler for godkendelse ved udlejning.

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



Adresse: Christian Winthers Vej 3A, st., 1860 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 9.255.000

Sagsnr.: 1440219
Ejerudgift/md.: kr. 5.365

Dato: 22.09.2025

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: Christian Winthers Vej 3A, st., 1860 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 9.255.000

Sagsnr.: 1440219
Ejerudgift/md.: kr. 5.365

Dato: 22.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	30.045	Kontantpris/udbetaling	kr.	9.255.000
Grundskyld	kr.	11.165	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	57.450
Rottebækæmpelse anslået	kr.	150	Omkostninger til berigtigelse	kr.	8.000
Fællesudgifter	kr.	23.016	Omk. til garantistillelse af enhver art i pengeinst., anslået	kr.	3.000
			Omkostninger til kurssikring	kr.	1.000
			Ejerskiftegebyr til administrator - anslået	kr.	2.000
			I alt	kr.	9.326.450
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv.		
Ejerudgift i alt 1 år		64.376			

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: 465.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 48.981 md./ 587.778 år Netto **ekskl.** ejerudgift 40.115 md./ 481.380 år v/25,07%
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 3 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: 22.09.2025
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: Christian Winthers Vej 3A, st., 1860 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 9.255.000

Sagsnr.: 1440219
Ejerudgift/md.: kr. 5.365

Dato: 22.09.2025

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:

Den ekstraordinære opkrævning på 100.000.- fordeles på ejerne efter de tinglyste fordelingstal; dvs. 14.000.- for den aktuelle lejlighed i 2025. Beløbet opkræves ud over de faste udgifter for lejligheden på 28.000.- pr år eller 7000.- pr kvartal. Den ekstraordinære opkrævning er sendt ud til ejerne sammen med den kvartalsvise opkrævning af faste udgifter. Den samlede opkrævning er sendt i slutningen af juni med betalingsfrist d. 12.7, men beløbet er endnu ikke modtaget fra ejeren af 3A, stuen oplyse pr 12.08.2025 fra administrator

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
Totalkredit/3% Obligationslån	Obligationslån	5.471.000	5.471.000	5.128.678	DKK	3	222.254	27,00	4,42			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

- Nr. 1 lyst d. 08.12.2013 Servitut om metro
Nr. 2 lyst d. 11.11.1111 lbnr. Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejafgift mv,
Nr. 3 lyst d. 06.10.1922 lbnr. Dok om benyttelse af kælderrum,
Nr. 4 lyst d. 17.05.1952 lbnr. Dok om fjernelse af varmeanlæg mv
Nr. 5 lyst d. 12.01.1956 lbnr. Dok om benytt.af kælderrum mv
Nr. 6 lyst d. 12.01.1956 lbnr. Dok om benytt.af lagerrum mv
Nr. 7 lyst d. 14.06.1977 lbnr. Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv, bibeholdelse af hobbyrum mv
Nr. 8 lyst d. 18.09.1978 lbnr. Dok om tilladelse til at udføre en kvist med altan mv
Nr. 9 lyst d. 14.01.1998 lbnr. Vedtægter for ejerforeningen

Lokalplan:

- Plan - Området mellem Gl. Kongevej, Falkoner Allé, Jernbanearealet og KVL
Plan - Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger SAVE 3
Plan - Butiksgaderne Gammel Kongevej, Falkoner Allé og Godthåbsvej

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2021

Kommuneplanramme:

- Plan - Rathsacksvej
Plan - Den Grønne Sti
Plan - Gl. Kongevej/Allégade/Falkoner Allé/Rolighedsvej

Kommuneplanstrategi:

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

Spildevandsplan:

Kloakopland - Opland 2

Brugsret og fællesfaciliteter:

Cykelkælder, Tørrerum jf. administratorskemaet
Fællesvaskeri betales via fællesudgifterne jf. administratorskema
Fælles pulterrum over garagerne.

Ingen vicevært, der indkaldes til fælles arbejde nogle gange om året.



Adresse: Christian Winthers Vej 3A, st., 1860 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 9.255.000

Sagsnr.: 1440219
Ejerudgift/md.: kr. 5.365

Dato: 22.09.2025

Lejligheden brugsret til dobbelt garage jf. vedtagne parkeringsregler.

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.