

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

## Frederiksvej 43, 4. tv, 2000 Frederiksberg

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>68</b>
Kontant	<b>6.195.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>3.994</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>1902</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **1440376**

**RealMæglerne** Frederiksberg v/ Hanne Løye

Falkoner Alle 18B, st. 3. / 2000 Frederiksberg / Tlf. +45 38346500 / [www.realmaeglerne.dk/hanneloye](http://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: Frederiksvej 43, 4. tv, 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 1440376  
Ejerudgift/md.: kr. 3.994

Dato: 28.04.2026



### **Frederiksberg – Attraktiv 3V med stor sydvendt altan og udsigt til grønt område**

Velindrettet og indbydende 3-værelses lejlighed på 68 m<sup>2</sup> i en klassisk rød-stensejendom med en særdeles attraktiv beliggenhed tæt på Frederiksberg Have.

Lejligheden er placeret på en rolig, lukket vej ved det eftertragtede Konge-kvarter, hvor du får en sjælden kombination af fredelige omgivelser og kort afstand til byens mange tilbud. Her er gode parkeringsforhold samt nem adgang til indkøb, caféer, restauranter og offentlig transport med både bus og metro i gåafstand.

Boligen byder på entré, et pænt badeværelse med separat bruseniche samt et funktionelt køkken/alrum med direkte udgang til en stor, sydvendt altan. Herfra er der en skøn, fri udsigt over Solbjerg Kirkegård, som er under udvikling til et attraktivt, grønt parkanlæg.

Den lyse stue fremstår rummelig med karnap og et flot kig ned ad Frederiksvej. Hertil kommer et regulært soveværelse med god plads til både dobbeltseng, skabe og eventuel hjemmearbejdsplads.

Lejligheden har en klassisk Frederiksberg-stil med stuk, plankegulve og god loftshøjde, hvilket giver en charmerende og indbydende atmosfære. Der er desuden brugsret til både kælder- og loftsrum.

Ejendommen er velholdt og har inden for de senere år fået nyt tag. Herudover er der gode fællesfaciliteter, herunder vaskerum, tørrerum og en hyggelig gårdhave.

En oplagt bolig for både par, den lille familie eller som delejlighed – her får du en attraktiv base med den perfekte balance mellem byliv og grønne omgivelser.

**Velkommen til Frederiksvej 43, 4. tv., 2000 Frederiksberg**

### 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



Adresse: Frederiksvej 43, 4. tv, 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 1440376  
Ejerudgift/md.: kr. 3.994

Dato: 28.04.2026

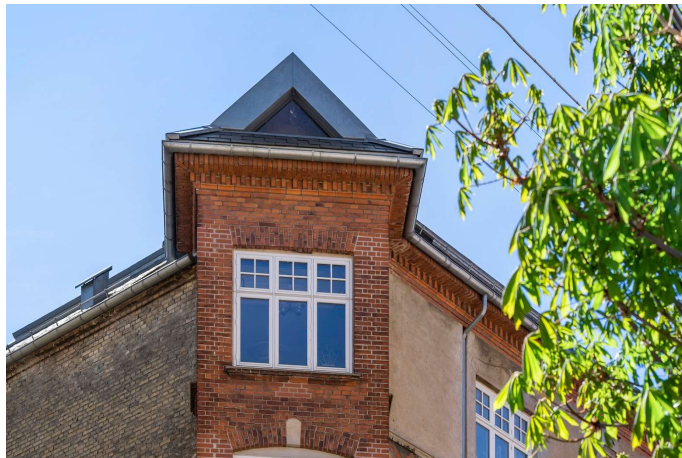




Adresse: Frederiksvej 43, 4. tv, 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 1440376  
Ejerudgift/md.: kr. 3.994

Dato: 28.04.2026





Adresse: Frederiksvej 43, 4. tv, 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 1440376  
Ejerudgift/md.: kr. 3.994

Dato: 28.04.2026

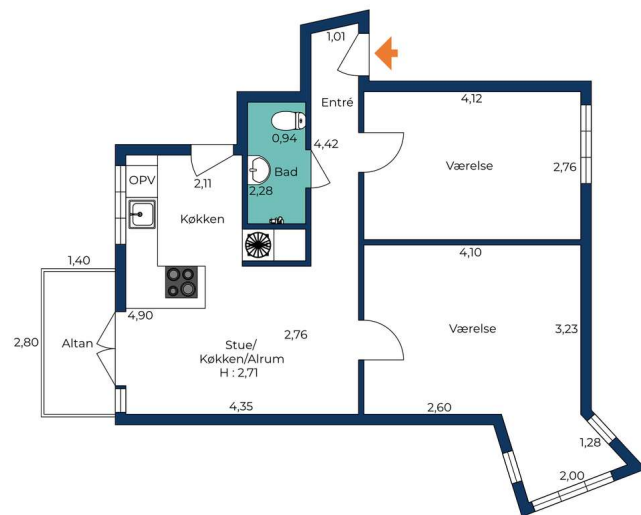




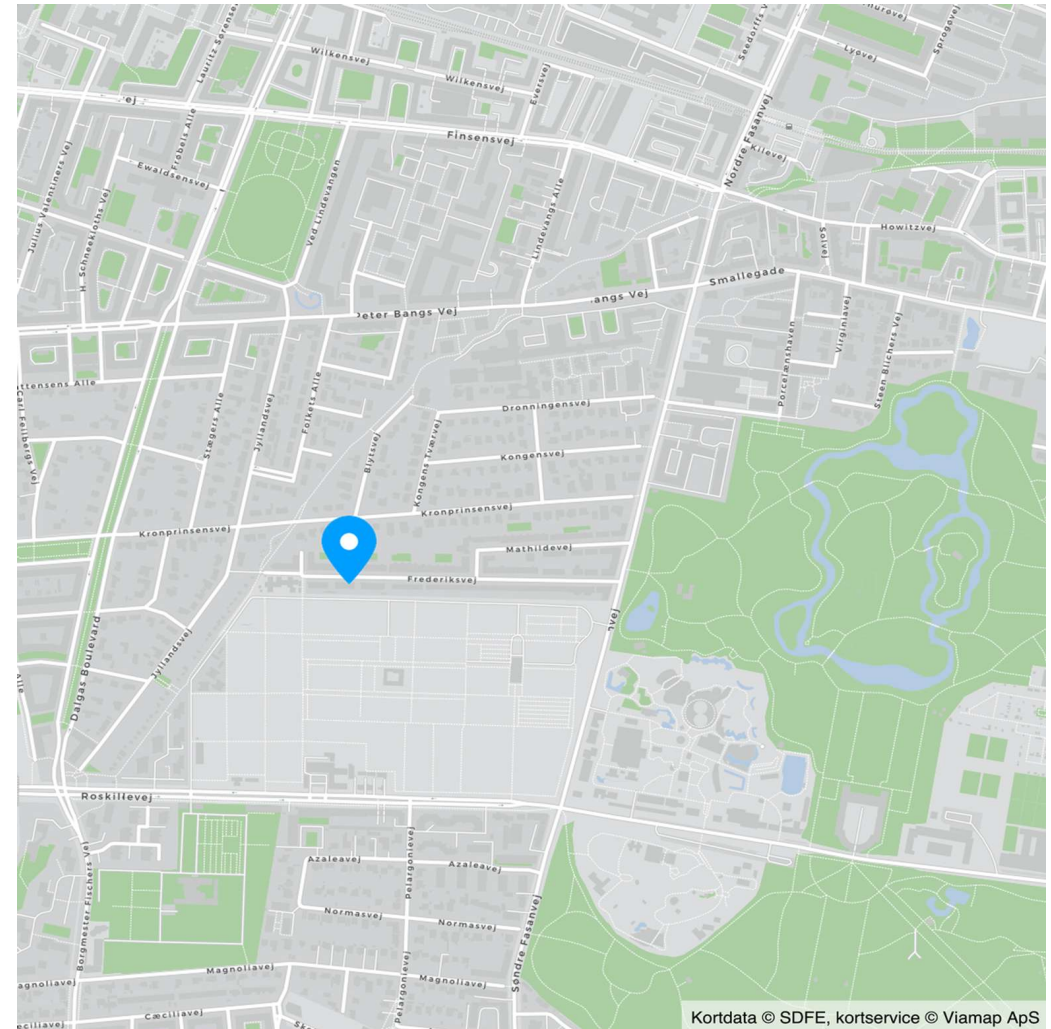
Adresse: Frederiksvej 43, 4. tv, 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 1440376  
Ejerudgift/md.: kr. 3.994

Dato: 28.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Frederiksvej 43, 4. tv, 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 1440376  
Ejerudgift/md.: kr. 3.994

Dato: 28.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederiksberg
Matr.nr.:	37as Frederiksberg
BFE-nr.:	187726
Ejerl. Nr.:	9
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1902

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.357.000
Grundværdi:	2.719.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.485.600
Grundlag for grundskyld:	2.175.200

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	63 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	68 m <sup>2</sup>
Heraf Altan 4kvm	5 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	68 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 25.02.1887 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (4X 604-370)
- Nr. 2: 20.05.1904 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (6H 700-1112)
- Nr. 3: 17.03.1911 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, (6X 823-461)
- Nr. 4: 19.05.1911 - Dok om WC, (6X 905-845)
- Nr. 5: 01.11.1949 - Dok om WC i gården mv
- Nr. 6: 10.03.1970 - Vedtægter for ejerforening, Investbo nr 42, Resp lån i off midler
- Nr. 7: 18.04.1983 - Vedtægter for vejlauget Frederiksvej /Mathildevej mv. se akt.

**Planer**

Ingen

Kommuneplan - link:

[https://dokument.plandata.dk/11\\_11454643\\_1755672468804.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_11454643_1755672468804.pdf)

Lokalplan 228 - Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger med højest bevaringsværdi

Tilbehør:

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

Ovn (Asko), Kogeplade (Electrolux), Emhætte, Køleskab (Liebherr), Opvaskemaskine (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Frederiksvej 43, 4. tv, 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 1440376  
Ejerudgift/md.: kr. 3.994

Dato: 28.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alka  
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.: 7.632 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation::

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Ovenstående forbrug er jf. opgørelse 2024/2025.

Varme betales a/c med kr. 9.600 p.a.

Der gøres opmærksom på, at fællesudgifterne er reduceret med kr. 1.329,44,- svarende til lejlighedens andel af budgetteret vandforbrug (tinglyst fordelingstal)

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Frederiksvej 43, 4. tv, 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 1440376  
Ejerudgift/md.: kr. 3.994

Dato: 28.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.777	Kontantpris	kr.	6.195.000
Grundskyld	kr.	6.743	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.050
Fællesudgifter	kr.	23.263	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Rottebekæmpelse	kr.	141	Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforening, anslået	kr.	3.125
			I alt	kr.	6.239.000
<p>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</p>					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	47.924			

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: 310.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 33.649 md. / 403.789 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 27.319 md. / 327.827 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: 08.04.2026

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 **Forbehold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til ejerforeningen.

**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: Frederiksvej 43, 4. tv, 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 1440376  
Ejerudgift/md.: kr. 3.994

Dato: 28.04.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 9: hovedstol kr. 873.000  
Nr. 10: hovedstol kr. 502.000

**Gæld udenfor købesummen**

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen fælleslån		28.04.2026

**Ejerforening**

Navn: EF Frederiksvej 43-45  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 41.000 i form af Skadesløsbrev - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 100 / 1000  
Tinglyst: 100 / 1000  
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

**Brugsret**

Depotrum jf. sælger.

**Fællesfaciliteter**

Cykelkælder, fællesvaskeri.

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Jordforurening**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

**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-/årsopgørelsen. 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.

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 jf. oplysninger fra [www.kulturarv.dk/fbb](http://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.

**Husdyr**

Jf. husorden er hunde ikke tilladt. Jf. vedtægter må husdyr kun holdes i lejlighederne med bestyrelsens skriftlige samtykke.

På generalforsamling 2026 er der punkt på dagsorden om husdyr, idet det er bestyrelsens vurdering, at de nuværende regler er uklare/modstridende, og der ikke er enighed om, hvordan de skal tolkes. Referat afventes.

**Udlejning**

Tilladt - skal forhåndsgodkendes hos bestyrelsen.

**Arbejdsforpligtelse**

Der er arbejdsweekender i ejerforeningen - typisk i maj og september måned.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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