

REAL



Roskildevej 122, 3. tv, 2000 Frederiksberg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	90
Kontant	5.695.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.668	Altan	Ja
Byggeår	1953	Energimærke	D

Sagsnr. **114-8497**

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS

Istedgade 87 / 1650 København V / Tlf. +45 72312200 / www.realmaeglerne.dk/vesterbro

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: Roskildevej 122, 3. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 114-8497
Ejerudgift/md.: kr. 4.668

Dato: 20.10.2026



Totalrenoveret lejlighed, Elevator, gode parkeringsforhold

Velkommen til en lys og indbydende lejlighed, hvor en god planløsning, hvide vægge og et dejligt lysindfald skaber behagelige rammer om hverdagen. Her får I en totalrenoveret bolig med nyt køkken, nyt badeværelse og nyt el, flotte parketgulve, en rummelig opholdsafdeling med fløjde, altan og udsigt over KB's baner.

Fra entréen fordeler boligen sig naturligt videre til lejlighedens forskellige rum. Det nye køkken er indrettet med hvide, grebsfrie elementer og sorte detaljer, som giver et enkelt og tidløst udtryk. Her er indbyggede hvidevarer, herunder ovn fra Bosch og induktionskogeplade, god skabs- og bordplads samt et vindue, der sørger for et behageligt naturligt lys. Under vinduet er der etableret en praktisk bordplade, som fungerer som både morgenmadsbord og ekstra arbejdsplads.

Lejlighedens naturlige samlingspunkt er den rummelige stue med de lyse plankegulve og hvide vægge skaber en rolig og indbydende atmosfære. Stuen har vinduer i to retninger og et karnaplignende hjørne, hvor dagslyset strømmer ind, og der er god plads til en større sofaafdeling. Lukkes dørene, fremstår stue og spisestue som to adskilte og hyggelige rum.

Fra stuen er der udgang til lejlighedens altan, som giver mulighed for at træde udenfor og nyde de lune måneder. Her er der udsigt over KB's baner og den åbne himmel, hvilket giver en luftig og grøn fornemmelse, der er sjældnen så tæt på byen.

Soveværelset har en god størrelse med plads til både dobbeltseng og skrivebord, og vinduerne vender ud mod de grønne træer. Det nye badeværelse er indrettet med terrazzogulv, separat bruseområde med brusevæg i riflet glas og lyse materialer. Her er vindue, som sikrer et lyst og luftigt rum, samt plads til vaskemaskine.

Vi inviterer jer gerne indenfor til en fremvisning, hvor boligen kan opleves på nærmeste hold.

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.

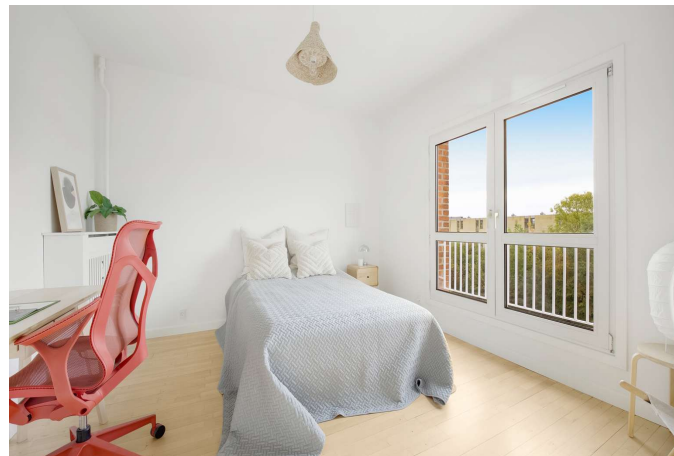
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Philip Hersby

Adresse: Roskildevej 122, 3. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 114-8497
Ejerudgift/md.: kr. 4.668

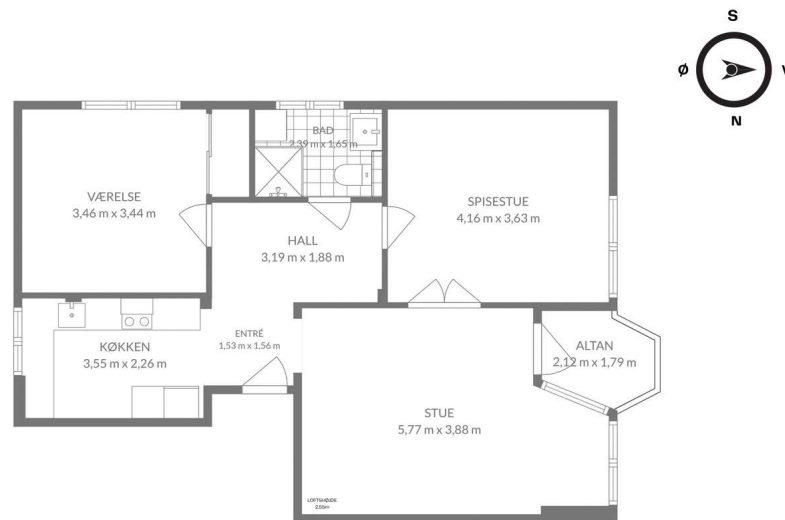
Dato: 20.10.2026



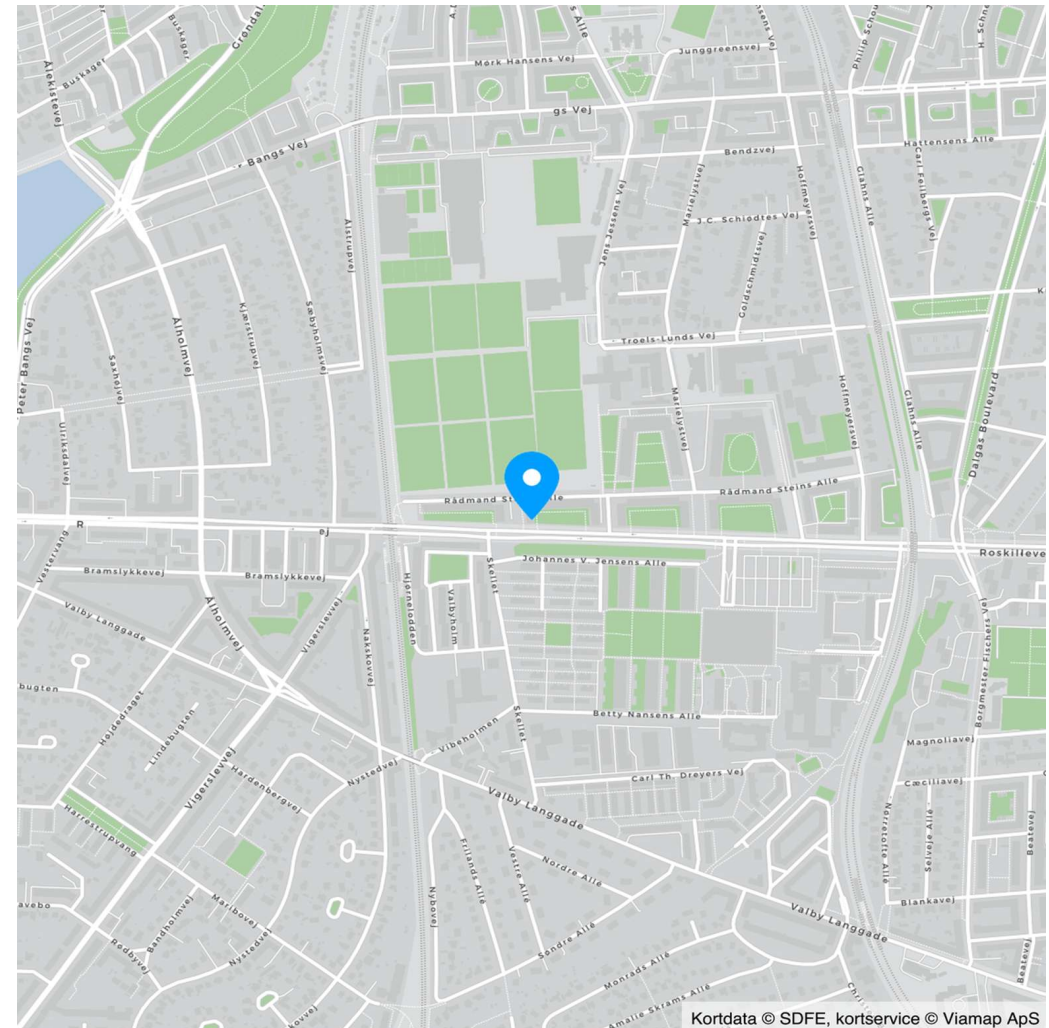
Adresse: Roskildevej 122, 3. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 114-8497
Ejerudgift/md.: kr. 4.668

Dato: 20.10.2026



Vejledende plantegning af uden ansvar





Adresse: Roskildevej 122, 3. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 114-8497
Ejerudgift/md.: kr. 4.668

Dato: 20.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Frederiksberg
Matr.nr.:	29bl Frederiksberg
BFE-nr.:	185409
Ejerl. Nr.:	7
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1953

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.719.000
Grundværdi:	2.866.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.975.200
Grundlag for grundskyld:	2.292.800

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	82 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	82 m ²
BBR-boligareal:	90 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):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Roskildevej 122, 3. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 114-8497
Ejerudgift/md.: kr. 4.668

Dato: 20.10.2026

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: Ja
Forbehold: Der henvises til ejendommens forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås:
Ja, idet Sælger er medejer af RealMæglerne Vesterbro

Byzone - områdeklassificeret

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.800 Forbrug: A conto
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes

Vand: Blandet vandforsyning

Kloak: Blandet afløbsforhold på ejendommen (er specificeret på bygningen)

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra den i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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: Roskildevej 122, 3. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 114-8497
Ejerudgift/md.: kr. 4.668

Dato: 20.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.174	Kontantpris	kr.	5.695.000
Grundskyld	kr.	7.108	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.050
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	120	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Ejerforening/fællesudgifter	kr.	30.576	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
Fælleslån	kr.	2.735	I alt	kr.	5.735.875
Fælleslån gebyr adm.	kr.	300	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	56.012			

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: 285.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 33.382 md. / 400.588 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 26.661 md. / 319.935 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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **Forbehold:** Kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed.

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: Roskildevej 122, 3. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 114-8497
Ejerudgift/md.: kr. 4.668

Dato: 20.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån - Omfangsdræn	37.927	01.07.2026

Ejerforening

Navn: E/F Tavastehus
Eksisterende sikkerhed: Kr. 25.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 91 / 11669
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Kælderrum iflg. administrator

Fællesfaciliteter

Gårdhave, vaskekælder, tørrekælder, cykelrum

Servitutter

- Nr. 1: 17.03.1945 - Dok om byggelinier mv løbenr.3757
- Nr. 2: 17.04.1951 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejafgift, udgifter til vej mv, Se akt Tinglysningsdato 19.04.1951
- Nr. 3: 16.11.1951 - Dok om transformerstation mv 2_FRB_BL29
- Nr. 4: 20.12.1951 - Dok om garage mv, Se akt 2_FRB_BL29
- Nr. 5: 06.03.1953 - Dok om en tank mv, Se akt 2_FRB_BL29
- Nr. 6: 24.04.1953 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 2_FRB_BL29
- Nr. 7: 18.10.1954 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv 2_FRB_BL29
- Nr. 8: 19.12.1972 - Vedtægter for ejerforening, Tavastehus, Resp lån i off midler 2_FRB_BL29
- Nr. 9: 13.05.1994 - Tillæg til vedtægter. 2_FRB_BL29

- Nr. 10: 21.11.2005 - Dok om hovedstation inkl. antenne og internet mv. - tillige lyst på anden ejd.
- Nr. 11: 05.10.2007 - Tillæg til dekl. vedr. transformerstation. Lyst d. 19.01.1994. Påtalebe-rettiget: Frb. Elnet A/S
- Nr. 12: 22.02.2023 - El forsyning, transf + kabler

Planer

Kommuneplan 2.B.6 - Roskildevej
Lokalplan 109

Alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til kom-munens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom. Der kan fra kommunen blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten.

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

RealMæglerne Vesterbro

RealMæglerne på Vesterbro tilbyder via vores 9 butikker på Frederiksberg, Vesterbro, Østerbro, Nordhavn Amager, Tårnby, Valby & Kgs. Enghave et aktivt salgsarbejde på tværs af vores butikker. Det giver vores kunders ejendomme maksimal eksponering og optimale salgsmuligheder.

Vi sælger mere end 500 ejendomme om året til konkurrencedygtige salærer.