



REAL

Wilkensvej 7, 2. mf., 2000 Frederiksberg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	35
Kontantpris	2.250.000	Værelser	1
Ejerudgift	3.102		
Byggeår	1972	Energimærke	C

Sagsnr. **151V009**

RealMæglerne Søborg og Dyssegård

v/ Andersen & Christiansen ApS / Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. 39400100 / www.realmaeglerne.dk/soeborg

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: Wilkensvej 7, 2. mf., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 151V009
Ejerudgift/md.: kr. 3.102

Dato: 07.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne ejerlejlighed. Med et boligareal på 35 kvadratmeter er denne lejlighed ideel som førstegangsbolig eller studiebase.

Lejligheden består af et dejligt lyst værelse, hvor store vinduer lukker masser af naturligt lys ind, hvilket skaber en varm og indbydende atmosfære. Her er der rig mulighed for at indrette sig hyggeligt med både sove- og opholdsafdeling. Badeværelset er funktionelt designet med separat toilet og badekar med brus, hvilket giver optimal udnyttelse af pladsen.

En stor fordel ved denne ejendom er den gratis parkering i gården, som gør det nemt for beboerne at have bil uden ekstra omkostninger. Tilhørende er der også et godt kælderum. Lejligheden ligger yderst centralt lige ved Lindevang Station og metroen, hvilket sikrer hurtig adgang til resten af byen samt nem transport til arbejde eller studie.

Derudover finder du alt hvad du behøver indenfor kort afstand; fra daglige indkøbsmuligheder til hyggelige caféer og restauranter. Området omkring lejligheden tilbyder også grønne områder perfekt til afslapning eller en frisk løbetur efter arbejde.

Denne ejerlejlighed repræsenterer en sjælden mulighed for at erhverve sig en rigtig god førstegangsbolig.

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.

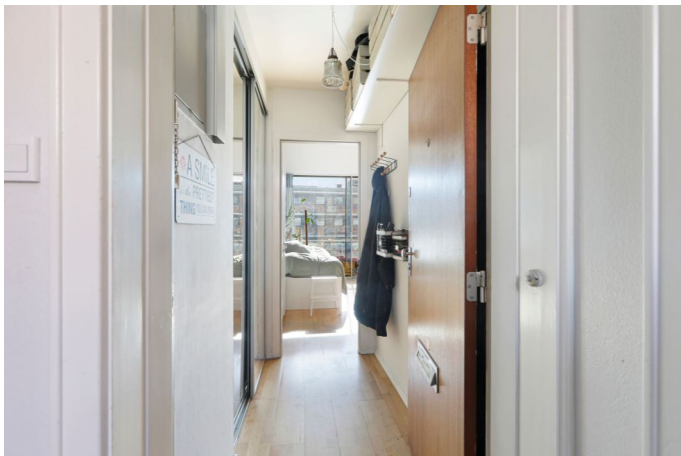
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Dan Pindstrup Andersen

Adresse: Wilkensvej 7, 2. mf., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 151V009
Ejerudgift/md.: kr. 3.102

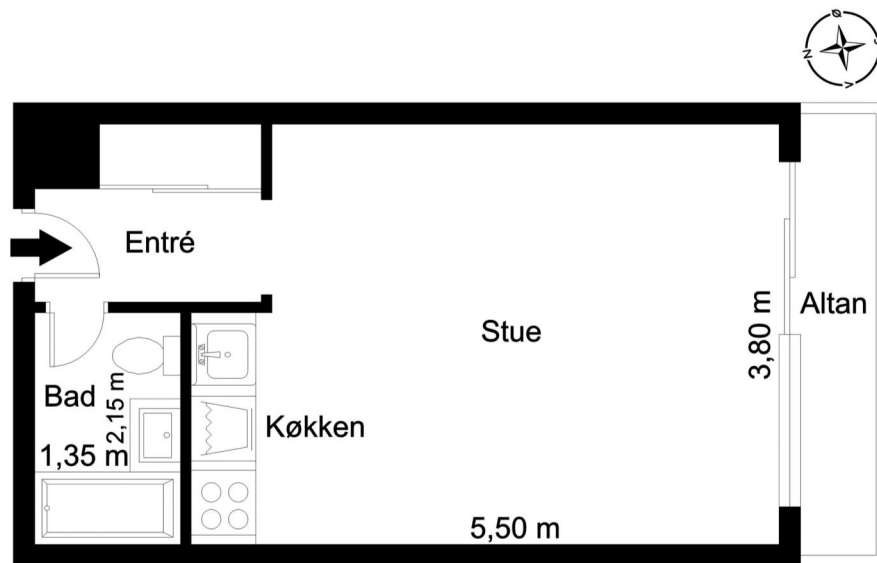
Dato: 07.11.2025



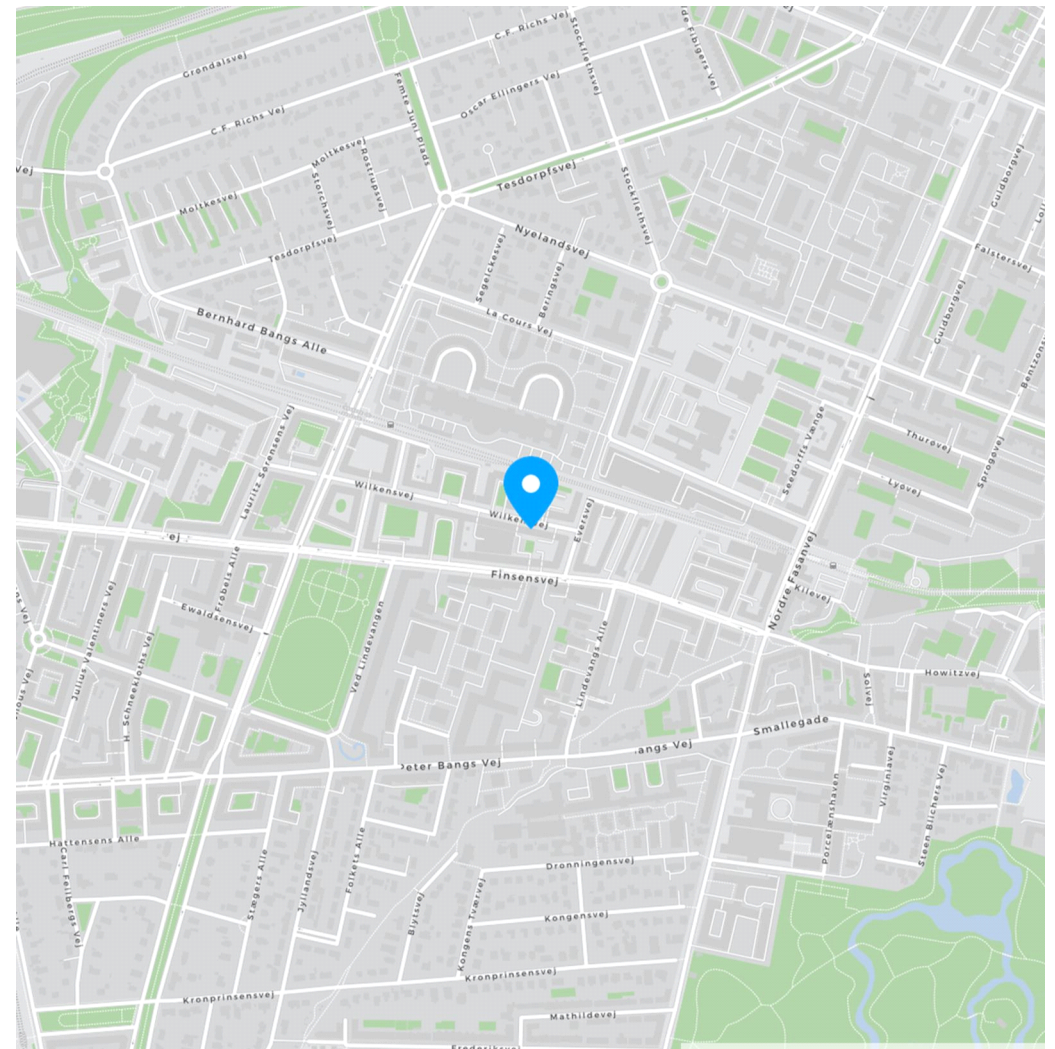
Adresse: Wilkensvej 7, 2. mf., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 151V009
Ejerudgift/md.: kr. 3.102

Dato: 07.11.2025



Vejledende tegning, ikke målfast





Adresse: Wilkensvej 7, 2. mf., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 151V009
Ejerudgift/md.: kr. 3.102

Dato: 07.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Frederiksberg
Matr.nr.:	6 gr Frederiksberg
BFE-nr.:	175766
Ejl.nr.:	27
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.798.000 kr.
Grundværdi:	1.224.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.438.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	979.200 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	27 m ²
- heraf boligareal:	35 m ²
- heraf areal til andet:	-8 m ²
BBR-boligareal:	35 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):
Ovn, virker IKKE. Kogeplade. Emhætte. Køle/fryseskab, mrk. Ikea. Kombineret vaskemaskine/tørretumbler, mrk. LG.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Wilkensvej 7, 2. mf., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 151V009
Ejerudgift/md.: kr. 3.102

Dato: 07.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige via EF
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Jfr. forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.360 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Sælgers faktiske forbrug af varme og varmtvand's forbrug for perioden 01-04-2024 - 31-03-2025 kr.
2.461,69

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 salgsopstillingens 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 C.



Adresse: Wilkensvej 7, 2. mf., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 151V009
Ejerudgift/md.: kr. 3.102

Dato: 07.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.336	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.250.000
Grundskyld	kr.	3.036	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.350
Ejerforening	kr.	10.356	Ejerskiftegebyr incl. moms	kr.	2.450
Ydelser på gæld udenfor købesummen	kr.	7.578	I alt	kr.	2.267.800
Fælleslån - administrationsgebyr	kr.	270			
Fælleslån - Faldstammer mv	kr.	7.308	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Eks ordinær indtægt - sokkel rep	kr.	1.237	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
Rottebekæmpelse	kr.	107	bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		37.227			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.868 md./ 142.413 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.726 md./ 116.711 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 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: 05.11.2025
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: Wilkensvej 7, 2. mf., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 151V009
Ejerudgift/md.: kr. 3.102

Dato: 07.11.2025

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:		
				Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
				Fælleslån - ejers andel	90.450	31.12.2024
				Der er fælleslån til Ejerforeningen til udskiftning/renovering af rør til brugsvand og faldstammer.		

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/2% Obligationslån	Obligationslån	810.128	810.128	724.417	DKK	2	47.199	24,75	3,76			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: 20/1940
Tinglyst fordelingstal: 20/1940
Adm. fordelingstal: 20/1940
Sikkerhed til e/f: 30.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025 for Frederiksberg

Spildevandsplan:

Der henvises til ejendomsdatarapporten

Lokalplan:

Nr. 23 Et område begrænset af Finsensvej, Malthe Bruuns Vej, Wilkensvej og Eversvej

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapport.

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 20.09.1895 lbnr. 1224-02 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, overkørsel , fælles ind- og udkørsel mv, afgivelse af areal ved kommunens overtagelse af vej som offentlig mv,
Nr. 2 lyst d. 08.02.1901 lbnr. 908302-02 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forpl til overdragelse af areal til kommunen til offentlig færdsel mv,
Nr. 3 lyst d. 08.05.1908 lbnr. 934-02 Dok om vandsynskendelse til sikkerhed for reguleringsbidrag mv,
Nr. 4 lyst d. 24.12.1909 lbnr. 2170-02 Dok om ret til at kræve areal afgivet til vej mv,
Nr. 5 lyst d. 23.08.1938 lbnr. 908303-02 Dok om skure,
Nr. 6 lyst d. 23.08.1943 lbnr. 0000153002 Dok om vindue
Nr. 7 lyst d. 04.07.1949 lbnr. 863-02 Dok om fjernelse af busk mv,
Nr. 8 lyst d. 12.11.1949 lbnr. 2096-02 Dok om fjernelse af havelæg mv,
Nr. 9 lyst d. 12.11.1949 lbnr. 908304-02 Dok om fjernelse af tørveskur mv,
Nr. 10 lyst d. 26.02.1970 lbnr. 1091-02 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 11 lyst d. 20.08.1971 lbnr. 5078-02 Dok om transformerstation mv,
Nr. 12 lyst d. 10.12.1971 lbnr. 8101-02 Dok om levering af fjernvarme,
Nr. 13 lyst d. 29.12.1972 lbnr. 11589-02 Anmærkning anm byrder, anm hæftelser - Vedtægter for ejerforening, Wilkensvej 7-9 og Finsensvej 34
Nr. 14 lyst d. 27.01.1981 lbnr. 1467-02 Lokalplan nr. 23
Nr. 15 lyst d. 05.10.2007 lbnr. 18530-02 Tillæg til dekl. vedr. transformerstation. Lyst d. 19.01.1994.
PÅtaleberettiget: Frb. Elnet A/S
Nr. 16 lyst d. 07.07.2014 lbnr. 1005468909 Tillæg til vedtægter lyst d. 29.12.1972-11589-02
Nr. 18 lyst d. 24.08.2018 lbnr. 1010055553 Tillæg til vedtægter lyst d. 29.12.1972-11589-02

Adresse: Wilkensvej 7, 2. mf., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 151V009
Ejerudgift/md.: kr. 3.102

Dato: 07.11.2025

Andre forhold af væsentlig betydning:

Vandforbrug:

Udgifter til vandforbrug betales særskilt over fællesudgifterne, da der er individuelle forbrugsmåler på vandet.

Husdyr:

Husdyr er tilladt, dog skal ejerforeningens husorden § 4 overholdes.

Udlejning:

Vedrørende udlejning - kopi af lejekontrakt, fremsendes til bestyrelsen til godkendelse.

Fællesantenne:

Der er fællesantenne - pt. grundpakken fra Yousee.
Det er muligt at afmelde grundpakken.

Fælleslån:

EF har optaget fælleslån i forbindelse med udskiftning/renovering af rør til brugsvand og faldstammer.
Fælleslånet er et variabelt forrentet banklån med en løbetid på 20 år - fælleslånet har pt. en rente på 5,25 %.
Lejlighedens andel i fælleslånet udgør pr. 31.12.2024 kr. 90.450,00. Lånet kan indfries. Køber skal være opmærksom på, at der vil blive påført et gebyr på pt. kr. 1.500,00, såfremt lånet ønskes indfriet.

Kortlægning af mulig forurening

Region Hovedstaden har kortlagt en del afgrunden: Matr.nr. 6gr Frederiksberg på vidensniveau 1 efter jordforureningslovens §§ 3 og 4. Vidensniveau 1 betyder, at jorden kan være forurenet på grund af de aktiviteter, der har været på nabogrunden.
Det kortlagte areal udgør 207 m² og er vist på kortet på forsiden - se bilag i sagen.
I 2010 er der i forbindelse med udgravning konstateret benzinlugt i jorden i området mellem bygningen mod syd og Finsensvej, der blev vurderet at være klasse 2- jord af Frederiksberg Kommune, og sagen blev lukket. Dette indgår ikke i kortlægningsgrundlaget.

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenet jord. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er ikke registreret som bevaringsværdig eller fredet.
Se mere på www.kulturarv.dk <<http://www.kulturarv.dk>>

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Brugsret og fællesfaciliteter:

Fællesvaskeri. Kælderum. Cykelkælder.

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed.

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

Hos Andersen & Christiansen har vi ét mål - vi vil være dit naturlige valg af ejendomsmægler.

Vi ved, at en bolighandel oftest er en af livets største beslutninger og derfor prioriterer vi høj faglighed og god kommunikation for at skabe den tryggeste og bedste bolighandel for alle.

Vi er energiske og uddannede indehavere, der har baggrunde med alt fra elitesport, tømmer til finansøkonomi - Dette, kombineret med vores personlige fremdrift, giver os en frisk, moderne tilgang til boligbranchen.