



**REAL**

## Langelandsvej 13, st. th, 2000 Frederiksberg

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>66</b>
Kontant	<b>5.995.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>3.864</b>		
Byggeår	<b>1899</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **1440340**

**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: Langelandsvej 13, st. th, 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 1440340  
Ejerudgift/md.: kr. 3.864

Dato: 15.04.2026



### Attraktivt beliggende i Svømmehalskvarteret ved Langelands Plads.

Atmosfærefyldt 3-værelses lejlighed med direkte udgang til ejerforeningens pragtfulde have og skøn terrasse.  
Roligt beliggende med et dejligt lysindfald.

Her tilbydes en charmerende stuelejlighed, som ligger med frit udsyn til haven, ugenet af naboer.

Stor, veldisponeret 3-værelses lejlighed med direkte haveudgang via dobbelt terrassedør.

Hovedejendommen er en smuk, klassisk Frederiksberg-ejendom fra år 1900.

Denne klassiske lejlighed fremstår særdeles indbydende med bl.a. et stort, dejligt køkken-alrum.

**Indeholder:** Rummelig åben entré, badeværelse med brus, charmerende stort køkken-alrum, godt soveværelse med hems og opholdsstue.

Der er brugsret til kælderrum.

Beliggenheden er i top – nabo til Langelandsplads, et børnevenligt område med legeplads og soppebassin om sommeren. Der er gode parkeringsmuligheder, bl.a. er der en parkeringskælder under Langelands Plads her er bl.a., 30 stk. ladestandere.

Her er der gåafstand til alt, hvad hjertet begærer: Metroen, det charmerende butik- og cafémiljø omkring Falkoner Allé og Gammel Kongevej, Frederiksberg Have, svømmehallen m.m.

En lille perle, perfekt for det unge par eller som delejlighed for 2 studerende.

Velkommen til Langelandsvej 13.

### 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: Langelandsvej 13, st. th, 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 1440340  
Ejerudgift/md.: kr. 3.864

Dato: 15.04.2026



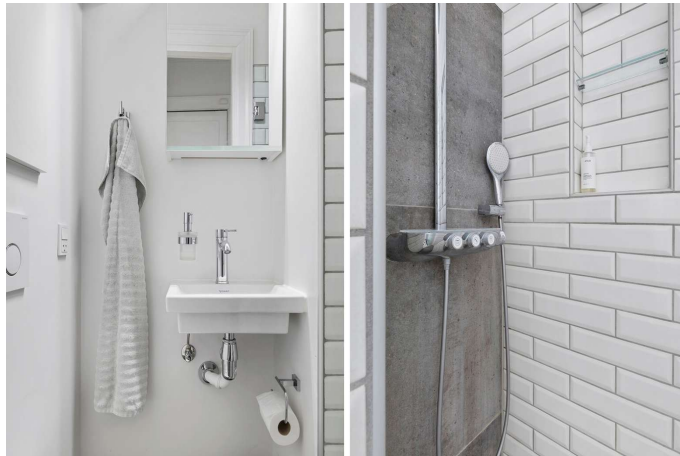
Terrasse



Stue



Køkken



Badeværelse



Køkken

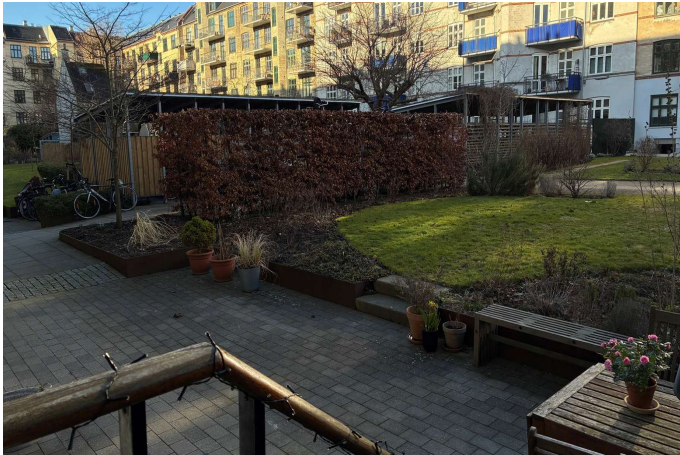


Køkken

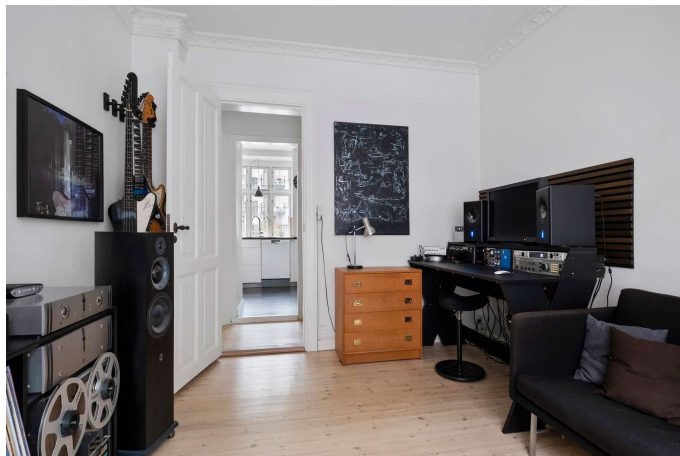
Adresse: Langelandsvej 13, st. th, 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 1440340  
Ejerudgift/md.: kr. 3.864

Dato: 15.04.2026



Værelse



Stue



Terrasse udgang



Ejendommen

Adresse: Langelandsvej 13, st. th, 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 1440340  
Ejerudgift/md.: kr. 3.864

Dato: 15.04.2026



Langelandsvej



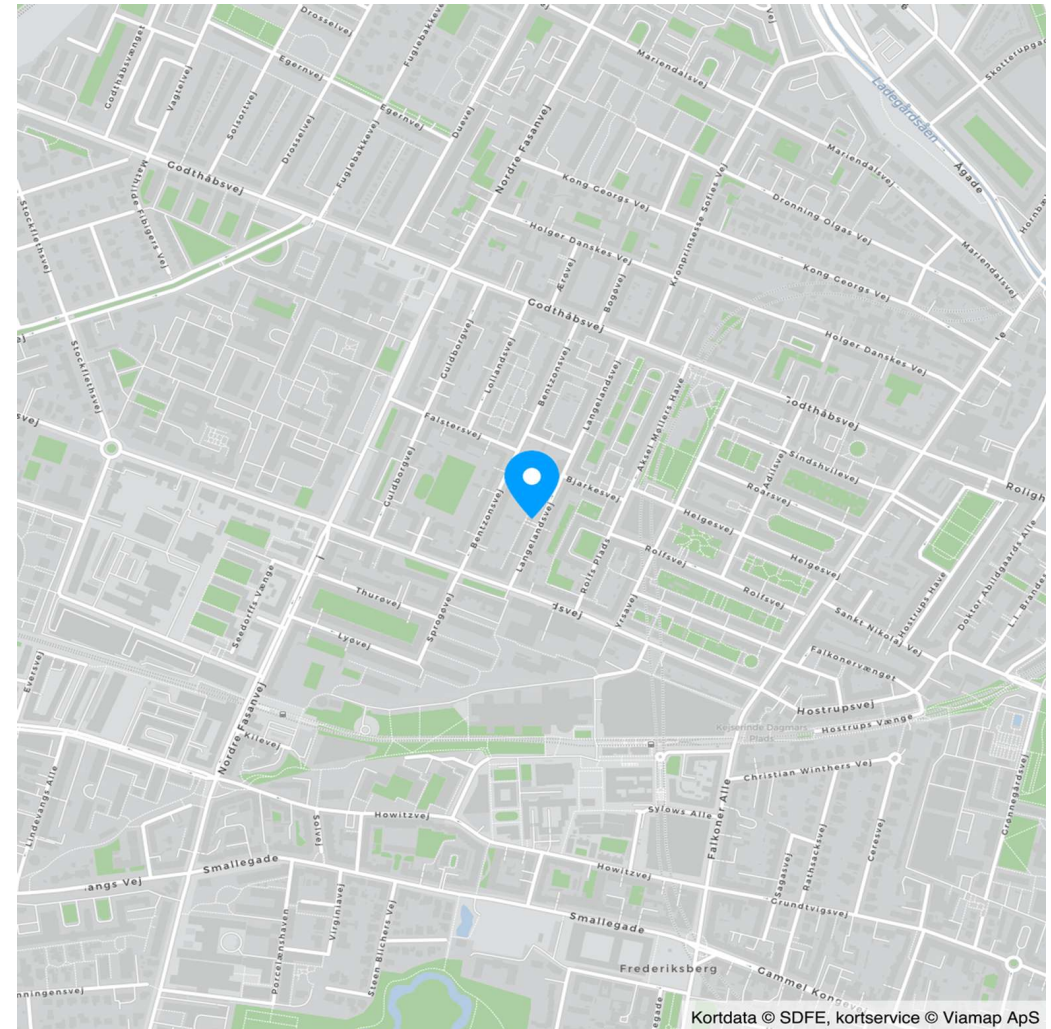
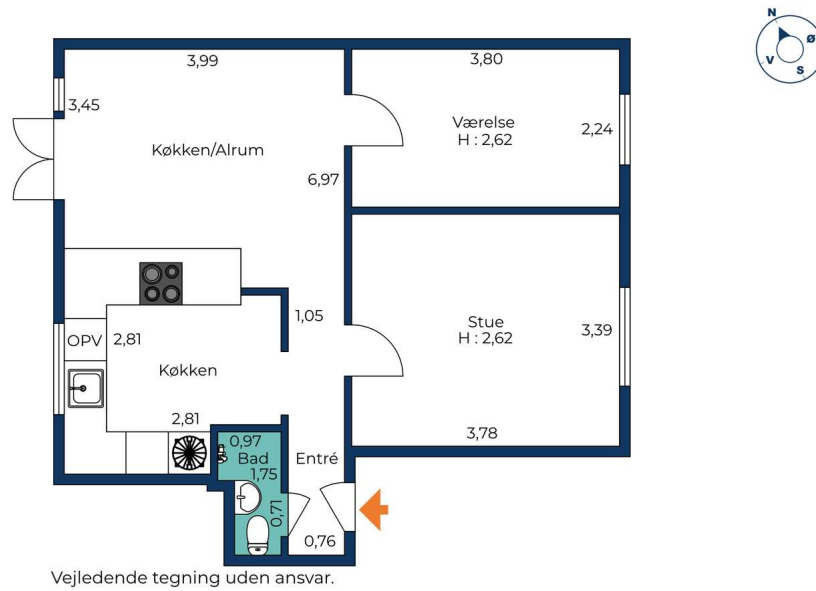
Gårdmiljø



Adresse: Langelandsvej 13, st. th, 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 1440340  
Ejerudgift/md.: kr. 3.864

Dato: 15.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Langelandsvej 13, st. th, 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 1440340  
Ejerudgift/md.: kr. 3.864

Dato: 15.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse  
Kommune: Frederiksberg  
Matr.nr.: 11iq Frederiksberg  
BFE-nr.: 177195  
Ejerl. Nr.: 2  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1899

**Arealer\*\***

Tinglyst areal: 58 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 58 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 66 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.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 4.010.000  
Grundværdi: 2.514.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.208.000  
Grundlag for grundskyld: 2.011.200

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 12.03.2014 - Byfornyelsesbeslutning
- Nr. 2: 17.02.1899 - Dok om hegn, hegnsmur mv, forbud mod keglebane eller beværtning, forp mht veje, ledn overkørsler fortorv mv, Se akt, (5Y 465-343)
- Nr. 3: 21.04.1899 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, (5V 816-818)
- Nr. 4: 08.06.1917 - Dok om vejafgift, forpl til at deltage i udgifter ved asfaltering el brolægning mv, Se akt, Resp lån i off midler, (7I 394-2016) , (7091-1930)
- Nr. 5: 21.05.1960 - Dok om lejligheder i tagetagen, tilkørselsforh mv, Se akt 2\_FRB\_IQ11
- Nr. 6: 01.07.1967 - Vedtægter for ejerforening, Langelandsvej 13 , Ikke til hinder for prioritering 2\_FRB\_IQ11
- Nr. 7: 26.05.2009 - Lokalplan nr. 153
- Nr. 9: 10.11.2017 - VEDTÆGTER GÅRDLAUGET 16. KARRÉ, FREDERIKSBERG

**Planer**

Kommuneplan 5.B.1 - Svømmehalskvarteret  
Lokalplan 226 - Lokalplan 226 bevarende lokalplan for Svømmehalskvarteret  
Lokalplan 226 - Lokalplan 226 bevarende lokalplan for Svømmehalskvarteret

Tilbehør:

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

Ovn Gorenje (2014) - kogeplade Gorenje gas (2014) - Køle/fryseskab Gorenje (2014) - Opvaskemaskine Bosch (2014) - Vaskemaskine Siemens (2014) - Quooker (2020) - Vinkøleskab (2014) jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Langelandsvej 13, st. th, 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 1440340  
Ejerudgift/md.: kr. 3.864

Dato: 15.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.200 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 4.200 p.a.  
Vand er udtrukket af fællesudgifterne med kr. 3.088  
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 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: Langelandsvej 13, st. th, 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 1440340  
Ejerudgift/md.: kr. 3.864

Dato: 15.04.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.361	Kontantpris	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	6.235	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Rottebekæmpelse 2026	kr.	139	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	4.950
Fællesudgifter	kr.	22.436	Ejerskiftegebyr til administrator	kr.	1.500
Vaskeri	kr.	1.200	I alt	kr.	6.039.300

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 46.371

**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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.565 md. / 390.778 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 26.439 md. / 317.263 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:** Standardfinansieringen kan ikke opnås, da ejerskiftelånet skal reduceres med sikkerheden 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: Langelandsvej 13, st. th, 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 1440340  
Ejerudgift/md.: kr. 3.864

Dato: 15.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Lejligheden deltager ikke i fælleslån	0	10.02.2026

**Ejerforening**

Navn: E/F Langelandsvej 13  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 58 / 677  
Tinglyst: 58 / 677  
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

**Brugsret**

Kælderrum nr 2

**Fællesfaciliteter**

Vaskeri, Tørretum og fælles gårdhave

**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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

**Olietank**

Køber er gjort opmærksom på, at der jf. ejendomsdatarapporten

**Fejl og mangler**

Øverste skuffe i opvaskemaskine (Bosch) udskiftet med en fra Siemens.  
Da begge dele af er ældre dage, er der enkelte rustpletter på hylderne.  
Spots i badeværelseloftet virker ikke og skal skiftes.

**Sælger oplyser omkring foreningen**

Der er for de næste par år ikke planer, men på sigt skal den skrån del af taget skiftes (skifereter-nit).  
Der vil i år blive lavet reparationer på den flade del af taget (tagpap), hvilket bliver betalt fra foreningens opsparing.

**Nedsænkede lofte**

Køber er gjort bekendt med at der er nedsænkede lofte på badeværelset

**Udlejning**

Udlejning er tilladt med bestyrelsen godkendelse



---

Adresse: Langelandsvej 13, st. th, 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 1440340  
Ejerudgift/md.: kr. 3.864

Dato: 15.04.2026

---

**Husdyr**

Ja tilladt, Det er tilladt at holde husdyr i mindre omfang under den forudsætning, at de ikke er aggressive og til gene for de andre beboere. Hunde skal godkendes af bestyrelsen jf. ejerforeningens vedtægter.

# 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