



REAL

Lyøvej 18, 4. th., 2000 Frederiksberg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	93
Kontantpris	7.795.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.233	Altan	Ja
Byggeår	1979	Energimærke	A2010

Sagsnr. **1440325**

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye

Falkoner Alle 18, st. / 2000 Frederiksberg / Tlf. 38346500 / www.realmaeglerne.dk/hanneloye

Salgsopstilling

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye
CVR-nr. 13726833
Falkoner Alle 18, st. / 2000 Frederiksberg
Tlf. 38346500 / 2000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hanneloye

REAL

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: Lyøvej 18, 4. th., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 1440325
Ejerudgift/md.: kr. 5.233

Dato: 23.12.2025



Beskrivelse:

**MED PERFEKT BELIGGENHED I EFTERTRAGTEDE FREDERIKS HAVE
LYS OG SOLRIG 3-VÆRELSES – 93 KVM MED SKØN SYDVENDT ALTAN PÅ 8
KVM MED DELVIS FRI UDSIGT
ELEVATOR · PRIVAT P-KÆLDER · SWIMMINGPOOL · FITNESSRUM M.M.
ROLIG OG ATTRAKTIV BELIGGENHED**

Her får I en af bebyggelsens eftertragtede og rummelige 3-værelses lejligheder med en af de mest rolige og skønne beliggenheder i Frederiks Have. Her bor man med Metroen som nærmeste nabo og i kort gåafstand til alt det bedste i området – Frederiksberg Centret, CBS, Frederiksberg Have samt det charmerende café- og butiksliv på Falkoner Allé og Gammel Kongevej.

Bebyggelsen byder på et væld af fælles faciliteter: privat P-kælder med fri parkering for ejendommens beboere, swimmingpool, tennisbane, fitnessrum, fælles vaskeri, kabel-TV m.m.

Lejligheden indeholder: Indbydende entré med skabsplads, velholdt originalt køkken, børneværelse/kontor, originalt badeværelse med gulvvarme, kar og vaskemaskine samt et godt soveværelse med fransk altan. Den sydvendte opholdsstue har et fantastisk lysindfald og udgang til den store solrige altan, hvor der er et dejligt frit kig over tennisbanerne og vandværket. Overalt velholdte parketgulve.

Lejligheden fremstår i velholdt, men primært original stand – hvorfor en opdatering må påregnes.

**EN LEJLIGHED, DER SKAL OPLEVES — HJERTELIG VELKOMMEN TIL
FREMVISNING.**

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: Lyøvej 18, 4. th., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 1440325
Ejerudgift/md.: kr. 5.233

Dato: 23.12.2025



Adresse: Lyøvej 18, 4. th., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 1440325
Ejerudgift/md.: kr. 5.233

Dato: 23.12.2025



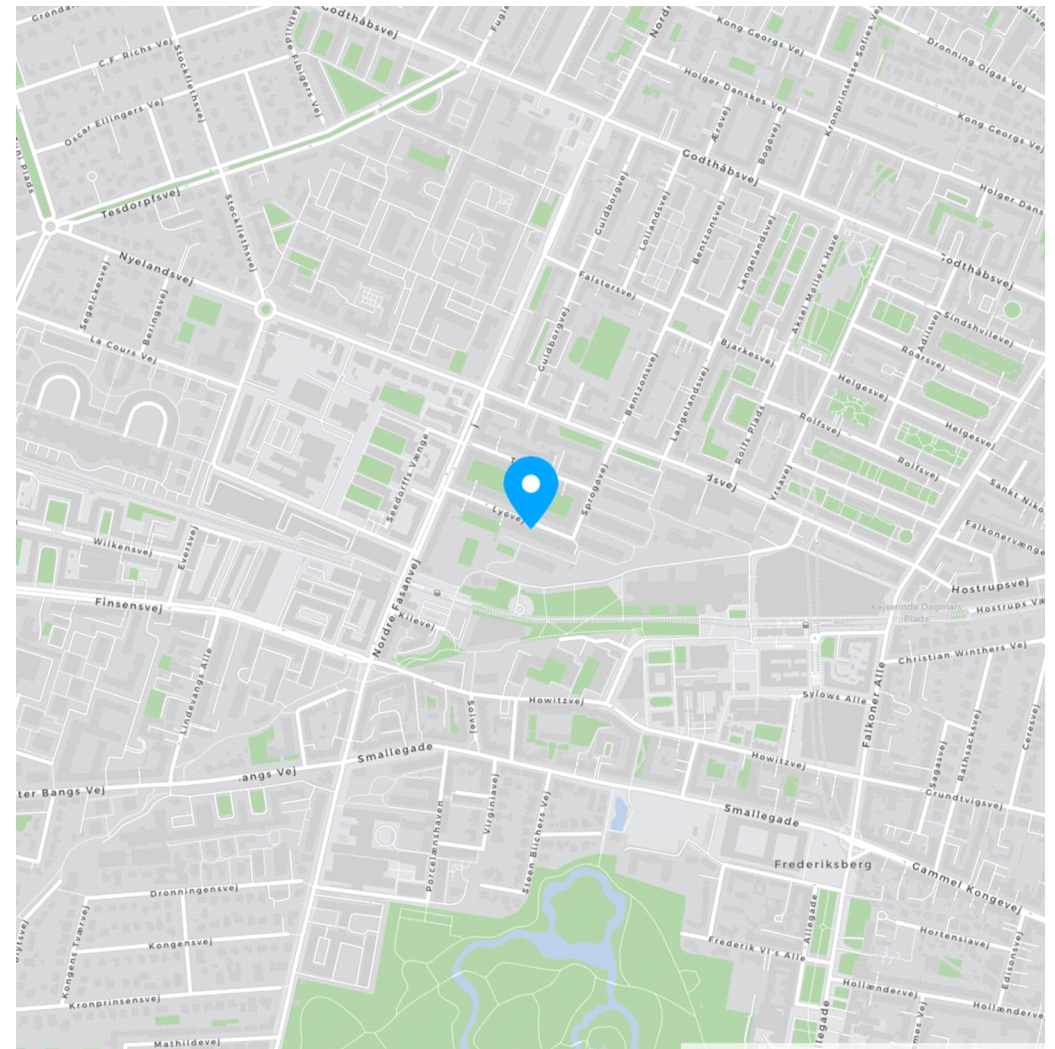
Adresse: Lyøvej 18, 4. th., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 1440325
Ejerudgift/md.: kr. 5.233

Dato: 23.12.2025



REAL





Adresse: Lyøvej 18, 4. th., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 1440325
Ejerudgift/md.: kr. 5.233

Dato: 23.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Frederiksberg
Matr.nr.:	46 a Frederiksberg
BFE-nr.:	189022
Ejl.nr.:	45
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Afløb til offentligt kloaksystem
Vej:	Offentlig
Kloak:	Alment vandforsyningsanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.014.000 kr.
Grundværdi:	4.119.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.811.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.295.200 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	86 m ²
- heraf boligareal:	86 m ²
BBR-boligareal:	93 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	3 m ²
- Kælder, Brugsret:	3 m ²

* 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 medfølger uden garanti for funktions dygtighed.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Lyøvej 18, 4. th., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 1440325
Ejerudgift/md.: kr. 5.233

Dato: 23.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 5.784 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: .
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Varme betales a/c med kr. 5.784,00 p.a.
Vand betales p.t. med a/c med kr. 600,00 p.a.
Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønstre.
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 A2010.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 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.

Områdeklassificering: Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Olietank

Køber er gjort opmærksom på at der er en afblændet olietank på grunden

Husdyr:

Tilladt ved overholdelse af husorden pkt. 10

Udlejning:

Udlejning er kun tilladt tidsbegrænset for en 2-årig periode ad gangen, og med bestyrelsens forudgående godkendelse af lejevilkårene m.v. jf. administrator. Der henvises til husorden og vedtægterne.

Kabel TV:

Til lejligheden betales kr. 336,00 pr. mdr. til kabel-TV (Grundpakken) pr. måned, det er ikke lovpligtigt at være medlem. Hvorfor dette kan opsiges af køber ved indflytning.

Fibernet:

Nyt fibernet -. udgift pr. mdr. kr. 90,00.



Adresse: Lyøvej 18, 4. th., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 1440325
Ejerudgift/md.: kr. 5.233

Dato: 23.12.2025



Adresse: Lyøvej 18, 4. th., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 1440325
Ejerudgift/md.: kr. 5.233

Dato: 23.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	24.537	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.795.000
Grundskyld	kr.	10.215	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	48.650
Rottebekæmpelse 2025	kr.	176	Omkostninger til berigtigelse	kr.	8.000
Fællesudgifter 2025	kr.	27.869	Omk. til garantistillelse af enhver art i pengeinst., anslået	kr.	3.000
			Omkostninger til kurssikring	kr.	1.000
			Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	2.000
			I alt	kr.	7.857.650
			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		62.797			

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: 390.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 41.950 md./ 503.397 år Netto **ekskl.** ejerudgift 34.043 md./ 408.522 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: 22.12.2025
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: Lyøvej 18, 4. th., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 1440325
Ejerudgift/md.: kr. 5.233

Dato: 23.12.2025

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:

Ejerforeningen har optaget et fælleslån stort 6.667.054 kroner. Kun deltagende medlemmer hæfter for den fællesgæld.
Restgælden på fælleslånet udgør 2.895.776,09 kroner pr. den 31. december 2023.

Nærværende ejerlejlighed indfrier sin andel af lånet, restgæld jf. administrator kr. 34.731,20,00 i forbindelse med nærværende handel.

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Afventer administrator

Tinglyst fordelingstal: 10/1924

Adm. fordelingstal: 10,0000/3.200,0000

Sikkerhed til e/f: 0 kr.

I form af: Anden hæftelse fra 1979 - 3% af ejendomsvurd. dog mindst 3% af sidst tinglyste købesum, 1 prt.

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 31.05.1882 lbnr. 962141-02 Tillægstekst Dok om vejafgift, vederlag for benyttelse af jernbanespor, (4F 466-756)

Nr. 2 lyst d. 05.11.1897 lbnr. 962142-02 Tillægstekst Dok om vej mv, (5U 323-1842)

Nr. 3 lyst d. 19.04.1901 lbnr. 962143-02 Tillægstekst Dok om vejafgift, (5Ø 973-819)

Nr. 4 lyst d. 19.04.1901 lbnr. 962144-02 Tillægstekst Dok om vejafgift, (5Ø 120-973)

Nr. 5 lyst d. 13.06.1913 lbnr. 962145-02 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (6Ø 582-1204)

Nr. 6 lyst d. 16.04.1915 lbnr. 962146-02 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, hegn, hegnsmur mv, (7D 547-695)

Nr. 7 lyst d. 05.11.1915 lbnr. 962147-02 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, hegn, hegnsmur mv, vejafgift, (7D 832-2322)

Nr. 8 lyst d. 07.04.1916 lbnr. 962148-02 Tillægstekst Dok om anlæg af privatspor, betingelser og betingede afgifter mv, Se akt, (7E 809-821)

Nr. 9 lyst d. 14.04.1916 lbnr. 962149-02 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, hegn, hegnsmur mv, (7G 63-875)

Nr. 10 lyst d. 08.09.1916 lbnr. 962150-02 Tillægstekst Dok om privatspor, betingelser og afgifter for dets benyttelse mv, (7H 2331)

Nr. 11 lyst d. 11.01.1918 lbnr. 962152-02 Tillægstekst Dok om asfaltering af fortov, (7H 134-907)

Nr. 12 lyst d. 15.03.1918 lbnr. 962153-02 Tillægstekst Dok om asfaltering af fortov, (7H 979-897)

Nr. 13 lyst d. 17.09.1920 lbnr. 962156-02 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, røgkanal og betaling mv, Se akt, (7S 127-1658)

Nr. 14 lyst d. 17.05.1927 lbnr. 288-02 Tillægstekst Dok om jernbanespor

Nr. 15 lyst d. 11.11.1931 lbnr. 1796-02 Tillægstekst Dok om transformerstation mv

Nr. 16 lyst d. 01.11.1934 lbnr. 2448-02 Tillægstekst Dok om evt fjernelse af en port mv

Nr. 17 lyst d. 04.09.1978 lbnr. 15687-02 Tillægstekst Dok om ledninger, vejanlæg, bebyggelse, gadebelysning mv

Nr. 18 lyst d. 08.03.1979 lbnr. 4803-02 Tillægstekst Dok om tillad til opførelse af bebyggelse mv

Nr. 19 lyst d. 25.05.1979 lbnr. 10132-02 Tillægstekst Dok om transformerstation mv, kabelføring mv

Nr. 20 lyst d. 19.06.1979 lbnr. 11507-02 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, retablering af arealer mv

Nr. 21 lyst d. 23.06.2003 lbnr. 18478-02 Tillægstekst Forkøbsret for E/F Frederiks Have

Nr. 22 lyst d. 06.02.2004 lbnr. 3755-02 Anmærkning akt 46 ca Tillægstekst Dok. om bevaring m.v. af ledninger



Adresse: Lyøvej 18, 4. th., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 1440325
Ejerudgift/md.: kr. 5.233

Dato: 23.12.2025

Nr. 23 lyst d. 05.10.2007 lbnr. 18530-02 Tillægstekst Tillæg til dekl. vedr. transformerstation. Lyst d. 19.01.1994. PÅtaleberettiget: Frb. Elnet A/S
Nr. 25 lyst d. 09.02.2012 lbnr. 1003359475 Filnavn: d1e9ef56-830e-4dc4-8028-c657bfbee437
Nr. 26 lyst d. 04.11.2019 lbnr. 1011332771 Filnavn: 7bd93902-e8c0-46f1-bcb2-e7e520af33e5
Nr. 29 lyst d. 26.05.2025 lbnr. 1016760689 Vedtægter

Lokalplan:

Plan - for byintegreret campus i Frederiksberg bymidte
Plan - Et område langs Sprogøvej
Plan - Lokalplan 226 bevarende lokalplan for Svømmehalskvarteret
Plan - Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger med højest bevaringsværdi

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2025
Plan - Bymidten Nord
Plan - Nordre Fasanvej/Nyelandsvej
Plan - Frederiksbergstrategien 2016
Plan - Frederiksbergstrategien 2020
Plan - Frederiksberg Bystrategi 2024

Spildevandsplan:

Kloakopland - Opland 2

Brugsret og fællesfaciliteter:

Ejendommen har vaskerier, der kan benyttes mod betaling. Vaskekort hentes hos viceværten og forbruget opkræves via fællesudgifterne forskudt med 2 måneder.
Kortet må ikke overdrages til køber, men skal indleveres på viceværtkontoret.

Som yderligere fællesfaciliteter kan følgende nævnes: Sauna, swimmingpool, selskabslokaler, fælles pkælder og p-pladser, standere til opladning af el-biler, Vaskeplads til bil, legeplads, tennisbane, petanquebane, grillpladser, motionsrum og billardrum der kræver medlemskab, Fibernet via fiberby er indlagt i 2023. Ejer skal selv kontakte Fiberby for tegning af abonnement.
Jf. ejerlejlighedsskema.

Brugsret til kælderrum.

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.