



REAL

Finsensvej 13A, 6. mf, 2000 Frederiksberg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	66
Kontant	5.495.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.498	Altan	Ja
Byggeår	1969	Energimærke	D

Sagsnr. **1440446**

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye

Falkoner Alle 18B, st. 3. / 2000 Frederiksberg / Tlf. +45 38346500 / 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: Finsensvej 13A, 6. mf, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 1440446
Ejerudgift/md.: kr. 3.498

Dato: 15.10.2026



KRYSTALGÅRDEN – HØJT BELIGGENDE 2-VÆRELSES MED FANTASTISK LYSINDFALD STOR SYDØSTVENDT ALTAN · ELEVATOR · LAVE EJERUDGIFTER

Mulighed for leje af privat P-plads.

Velkommen til denne indbydende og veldisponerede 2-værelses lejlighed på 66 m², beliggende højt i den attraktive bebyggelse Krystalgården. Her får du en bolig med et fantastisk lysindfald, en stor sydøstvendt altan og en beliggenhed, der gør det nemt at få hverdagen til at gå op i en højere enhed.

Lejligheden byder velkommen med en rummelig entré, som leder videre til boligens øvrige rum. Det store flisebadeværelse er indrettet med gulvvarme, badekar og vaskemaskine. Soveværelset har et praktisk walk-in-closet, mens det nyere køkken er udstyret med alle hårde hvidevarer.

Hjertet i boligen er den lyse og rummelige opholdsstue med direkte udgang til den store sydøstvendte altan. Her kan du nyde solen, morgenkaffen eller et glas vin i de lune måneder – og samtidig få glæde af det gode lysindfald, som præger lejligheden.

Til boligen hører desuden brugsret til et kælderrum.

Ejendommen er opført i 1969 og fremstår velholdt. Der er blandt andet udskiftet tagbelægning, ligesom facader og altaner har gennemgået betonrenovering. Ejendommen tilbyder desuden elevator, fællesvaskeri, fjernvarme samt nyere dørtelefon med video.

For bilejeren er der gode parkeringsmuligheder med både aflåst parkeringskælder og udendørs parkeringspladser. En parkeringsplads kan lejes for ca. 687 kr. pr. måned i kælderen eller ca. 375 kr. pr. måned udendørs.

Fortsætter på side 1a.

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: Finsensvej 13A, 6. mf, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 1440446
Ejerudgift/md.: kr. 3.498

Dato: 15.10.2026

Beliggenheden er svær at ønske sig bedre. Her er kort afstand til caféer, shopping, metro og CBS, mens Frederiksberg Have ligger i behagelig gåafstand. Du får dermed en bolig, hvor byliv, grønne områder og gode transportmuligheder er lige uden for døren.

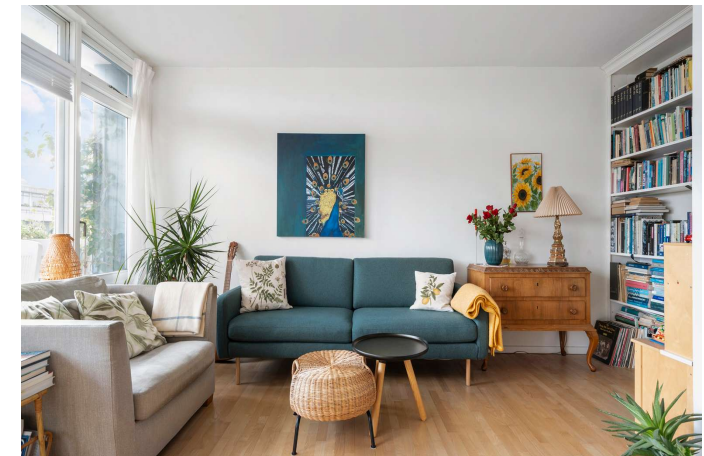
En skøn og rummelig lejlighed, hvor lys, altan, funktionalitet og beliggenhed går op i en højere enhed.

VELKOMMEN TIL FINSSENSVEJ 13A, 6. SAL. MF.

Adresse: Finsensvej 13A, 6. mf, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 1440446
Ejerudgift/md.: kr. 3.498

Dato: 15.10.2026



Adresse: Finsensvej 13A, 6. mf, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 1440446
Ejerudgift/md.: kr. 3.498

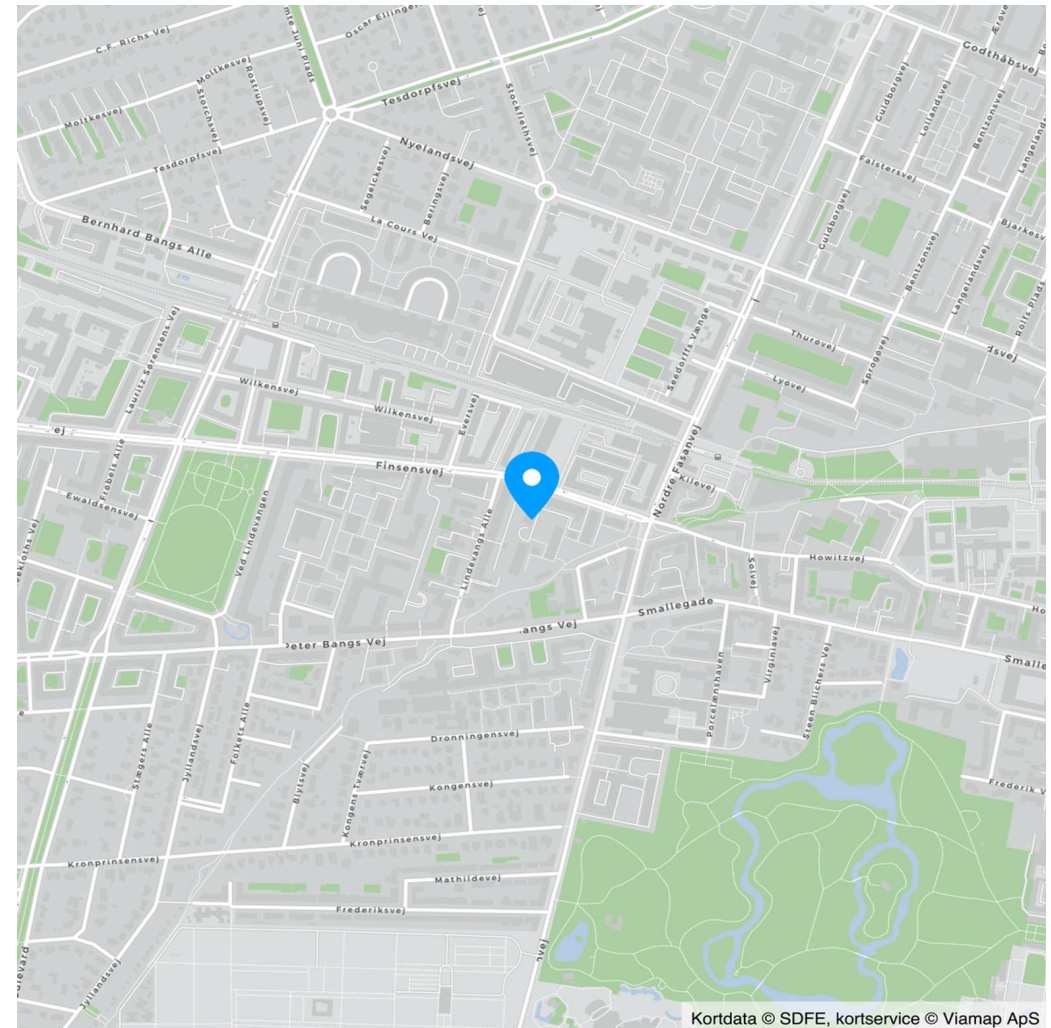
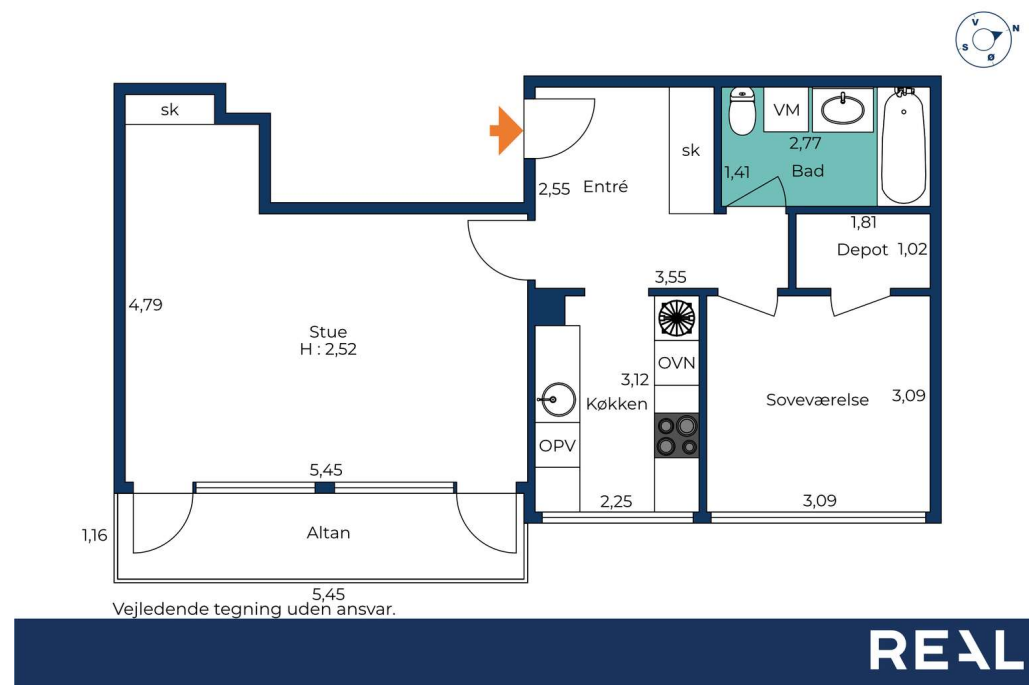
Dato: 15.10.2026



Adresse: Finsensvej 13A, 6. mf, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 1440446
Ejerudgift/md.: kr. 3.498

Dato: 15.10.2026





Adresse: Finsensvej 13A, 6. mf, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 1440446
Ejerudgift/md.: kr. 3.498

Dato: 15.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederiksberg
Matr.nr.:	26bq Frederiksberg
BFE-nr.:	182234
Ejerl. Nr.:	181
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.427.000
Grundværdi:	2.420.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.741.600
Grundlag for grundskyld:	1.936.000

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	60 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	60 m ²
BBR-boligareal:	66 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):

Ovn Siemens - Kogeplade Siemens - Køle/fryseskab Siemens - Opvaskemaskine Bauknecht - Vaskemaskine Siemens
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: Finsensvej 13A, 6. mf, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 1440446
Ejerudgift/md.: kr. 3.498

Dato: 15.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
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 varmekonsum:

Udgift kr.: 6.360 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 6.360,00 p.a.

Der gøres opmærksom på, at fællesudgifterne er reduceret med kr. 2.327, svarende til lejlighedens andel af bud-
getteret vandforbrug

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugs-
mønster.

Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uved-
kommende.

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 D

Adresse: Finsensvej 13A, 6. mf, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 1440446
Ejerudgift/md.: kr. 3.498

Dato: 15.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Fællesudgifter
Rottebekæmpelse 2026 - Anslået

kr. 13.982
kr. 6.002
kr. 21.792
kr. 200

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået
I alt

kr. 5.495.000
kr. 34.850
kr. 2.060
kr. 5.531.910

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

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 41.975

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.213 md. / 386.553 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.727 md. / 308.726 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:** 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: Finsensvej 13A, 6. mf, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 1440446
Ejerudgift/md.: kr. 3.498

Dato: 15.10.2026

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 fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 17: hovedstol kr. 10.000
Nr. 19: hovedstol kr. 1.551.000
Nr. 21: hovedstol kr. 247.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: E/F Krystalgården

Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 57.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 60 / 21000

Tinglyst: 60 / 21000

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Parkering mod betaling, kælderrum, cykelparkering, vaskekælder

Servitutter

- Nr. 1: 05.05.1899 - Dok om forpl. mht bryggerivirksomhed, (5Y 928), Se akt
- Nr. 2: 08.02.1901 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Se akt, (6A 130-309)
- Nr. 3: 15.06.1906 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Se akt, (6O 872-1185)
- Nr. 4: 10.08.1906 - Dok om forbud mod visse virksomheder, (6N 697-1548)
- Nr. 5: 23.01.1914 - Dok om skellinien mv, (7C 259-239), Se akt
- Nr. 6: 30.01.1914 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Se akt, (7C 284-329)
- Nr. 7: 02.07.1930 - Dok om afgivelse af areal til gadeudvidelse erstatning mv, Se akt
- Nr. 8: 22.02.1951 - Dok om vedligeh. af vejen Lindevangsalle mv, Se akt
- Nr. 9: 29.01.1957 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Se akt
- Nr. 10: 02.03.1967 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, aflysning kræver samtykke af Boligin. 2_FRB_BQ26

- Nr. 11: 17.08.1967 - Dok om transformerstation mv, Se akt 2_FRB_BQ26
- Nr. 12: 24.06.1968 - anm hæftelser Dok om fjernvarme mv, Se akt 2_FRB_BQ26
- Nr. 13: 06.01.1969 - anm hæftelser Dok om ret til vederlagsfri færdsel på vejen mv, Se akt
- Nr. 14: 14.10.1985 - Dok om uopsigelig ret til fremføring af fjernvarmeledninger mv, Se akt, Ikke til hinder for prioritering 2_FRB_BQ26 - OPR. LYST 14.10.1986-24128
- Nr. 15: 22.07.1988 - Dok om parkering mv, Se akt 2_FRB_BQ26
- Nr. 16: 05.10.2007 - Tillæg til dekl. vedr. transformerstation. Lyst d. 19.01.1994. Påtalebe-rettiget: Frb. Elnet A/S
- Nr. 20: 06.05.2022 - Til brug for tinglysning af ejerforeningsvedtægter for Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I, CVR-nr. 85652710, bestående af ejerlejlighed nr. 1-223 af matr.nr.

Planer

Ingen

Kommune- & Spildevandsplaner

Plan - Kommuneplan 2025

Plan - Peter Bangs Vej /Nordre Fasanvej

Plan - Ved Sarepta

Plan - Den Grønne Sti

Plan - Omkring Nimbusparken

Plan - Frederiksbergstrategien 2016

Plan - Frederiksbergstrategien 2020

Plan - Frederiksberg Bystrategi 2024

Kloakopland - Opland 4

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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



Adresse: Finsensvej 13A, 6. mf, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 1440446
Ejerudgift/md.: kr. 3.498

Dato: 15.10.2026

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.

Udlejning

Der er ikke i ejerforeningens vedtægter indsat begrænsninger f.s.v. angår udlejning/fremleje.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser og i følsomt indvindingsområde jf. ejendomsdatarapport.

Husdyr

Der må holdes husdyr, jfr. særskilt reglement herom.

Ejerforeningen har gennem de seneste år drøftet vedligeholdelse / udskiftning af vinduer.

Hybridnet (grundpakken fra YouSee)

Der er hybridnet (grundpakken fra YouSee) i ejendommen og udgiften hertil betales over fællesbidraget. Fuld- og mellempakke kan bestilles hos YouSee. Den enkelte ejer skal selv lave en individuel aftale med YouSee herom. Ønsker ejer at udmelde sig antenneordningen, skal administrator kontaktes på mail.

Lejligheden er udmeldt af den fælles antenneordning.

Hvis lejligheden igen ønskes tilmeldt antenneordningen, kan administrationen kontaktes herom. Eventuelle honorarer til udbyder og administration opkræves hos den til enhver tid værende ejer.

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

At sælge sin bolig er en af livets store beslutninger. Derfor handler et godt boligsalg ikke kun om den rigtige pris – men også om den rigtige rådgivning.

Hos RealMæglerne Frederiksberg, Hanne Løye kombinerer vi mere end 35 års erfaring med en moderne salgsstrategi. Vi kender markedet, køberne og lokalområderne og ved, hvordan din bolig præsenteres, så den skiller sig ud.

Vi arbejder målrettet med sociale medier, boligvideoer og digital markedsføring, så din bolig når de rette købere. Samtidig får du én personlig rådgiver gennem hele processen.

Vi hjælper med køb og salg på Frederiksberg og i resten af Storkøbenhavn. Vi tager gerne en uforpligtende snak om dine muligheder.