

REAL



C.F. Richs Vej 90A, 2000 Frederiksberg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	118
Kontant	7.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	7.881		
Byggeår	1936	Energimærke	C

Sagsnr. **1440352**

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye

Falkoner Alle 18B, st. 3. / 2000 Frederiksberg / Tlf. +45 38346500 / www.realmaeglerne.dk/hanneloye

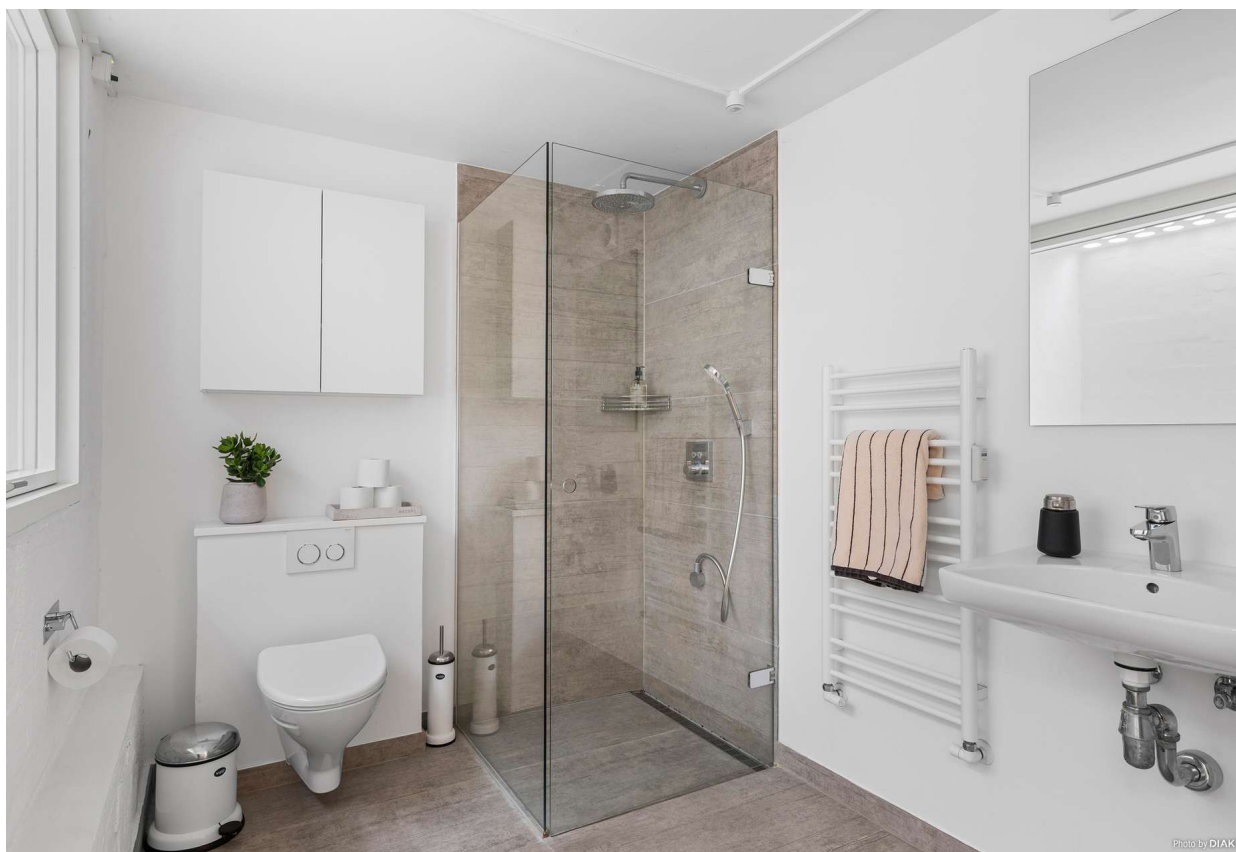
Salgsopstilling

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: C.F. Richs Vej 90A, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 1440352
Ejerudgift/md.: kr. 7.881

Dato: 20.04.2026



125 kvm heraf 118 kvm bolig – 2 smukke badeværelser – stort køkken alrum

VED GRØNDALSPARKEN – I EFTERTRAGTEDE RINGPARKEN - 5 MINUTTER FRA METRO

Her udbydes en meget sjælden lejlighed i fuldstændig indflytningsklar stand med mange kvadratmeter fordelt på 2 plan og med 2 lækre badeværelser.

Indretning: Åben entré med flisegulv og plads til overtøj. Nyere HTH køkken i åben forbindelse til opholdsstue og med plads til stort spisebord. Indbyggede spots i loftet i køkkenet. Flotte plankegulve igennem hele lejligheden og super lysindfald fra de syd og vestvendte store vinduespartier.

Stort badeværelse i stueplan i nyere stand med gulvvarme og separat bruseniche, unidrain og væghængt toilet. Super velholdt stand.

I alle 3 værelser er der optimal udnyttelse af skabsplads. I det store soveværelse ud mod Grøndalen er der lydisoleret væg mod nabo. Alle værelser ligger roligt tilbagetrukket fra vej og har ingen forbi passerende. Skønne aflukkede grønne arealer hvor man nemt kan holde øje med børnene imens de leger.

Fra spisekøkken er der nedgang til veludnyttet kælderareal som har 2 store vinduer med naturligt lysindfald oppefra. Her findes stort badeværelse, nærmest spaafdeling med masser af plads at boltre sig på. Her er ligeledes plads til skrivebord og skabsplads som er vinklet rundt om hjørnet fra badet. Separat rum med vaskesøjle og plads til rengøringsremedier. Yderligere er der plads til vin eller anden opbevaring under trappen, hvor der er lavet en lem fra vaskerummet.

Den populære Ringparken er en stor veldrevet ejerforening, hvor facaderne for nyligt er blevet renoveret. Der er mulighed for køb af parkeringslicens, så man kan parkere nær ejendommen. Brugsret til kælderrum og cykelkælder.

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.

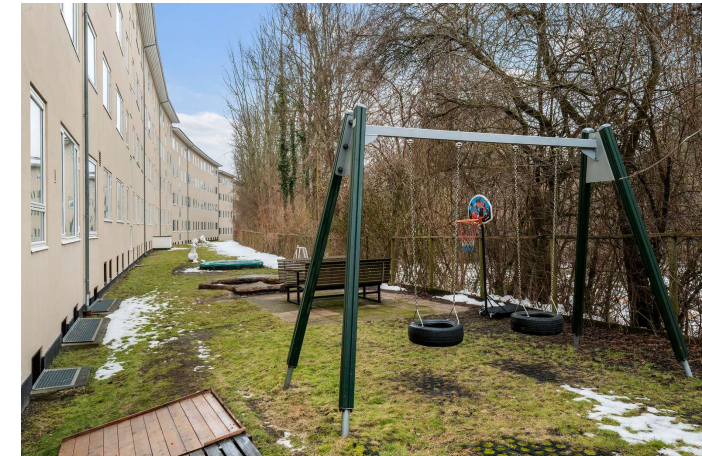
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Hanne Løye Ejendomsmægler MDE

Adresse: C.F. Richs Vej 90A, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 1440352
Ejerudgift/md.: kr. 7.881

Dato: 20.04.2026

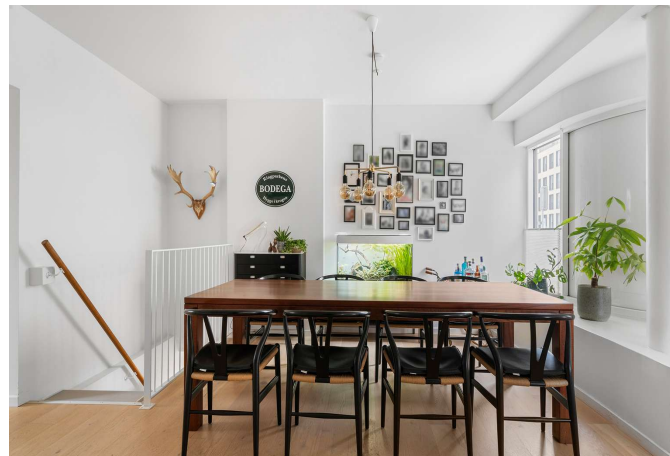
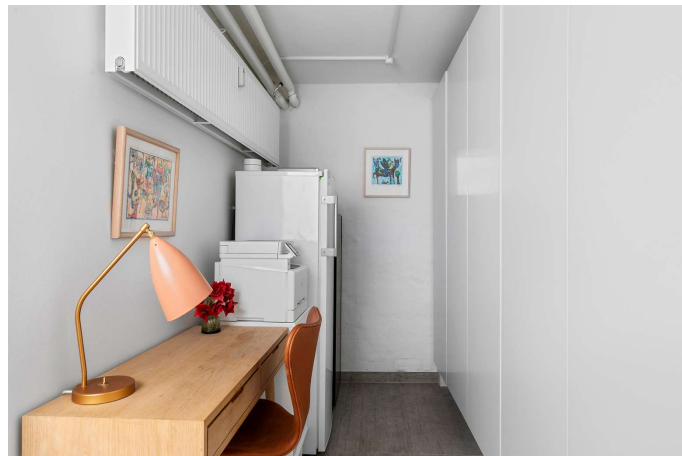




Adresse: C.F. Richs Vej 90A, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 1440352
Ejerudgift/md.: kr. 7.881

Dato: 20.04.2026



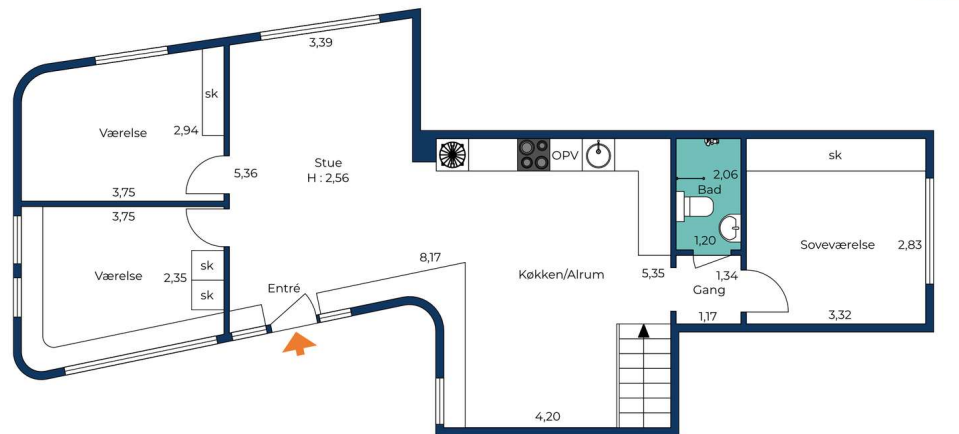


Adresse: C.F. Richs Vej 90A, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 1440352
Ejerudgift/md.: kr. 7.881

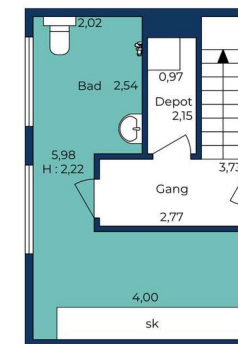
Dato: 20.04.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

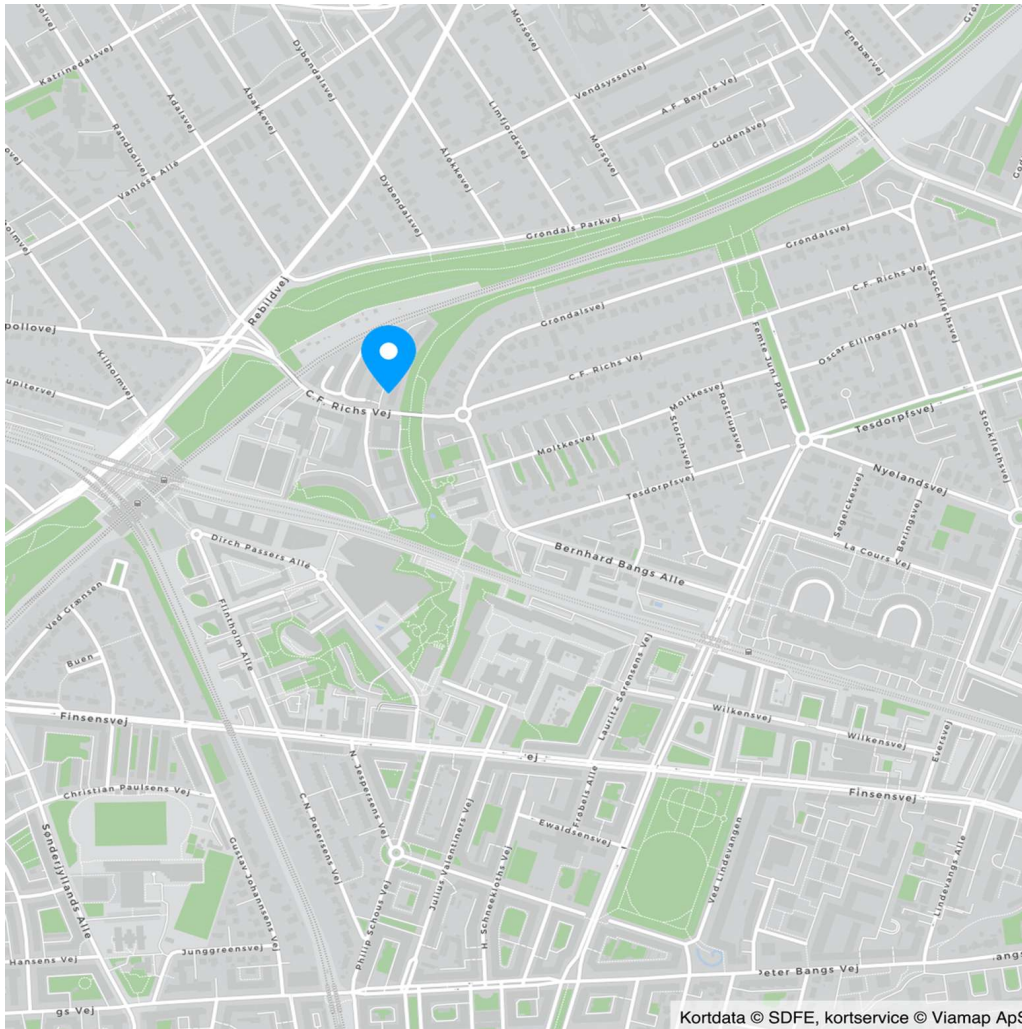
REAL



Adresse: C.F. Richs Vej 90A, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 1440352
Ejerudgift/md.: kr. 7.881

Dato: 20.04.2026





Adresse: C.F. Richs Vej 90A, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 1440352
Ejerudgift/md.: kr. 7.881

Dato: 20.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederiksberg
Matr.nr.:	5th Frederiksberg
BFE-nr.:	174356
Ejerl. Nr.:	3
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1936

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.579.000
Grundværdi:	3.628.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.463.200
Grundlag for grundskyld:	2.902.400

Arealer**

Tinglyst areal:	125 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	93 m ²
Heraf Kælder	32 m ²
BBR-boligareal:	118 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:

Servitutter

- Nr. 1: 08.07.2016 - DEKLARATION
- Nr. 2: 28.08.1891 - Dok om indskrænkning iht brøndanlæg, (5G 447-1024)
- Nr. 3: 08.08.1902 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 10.09.1920 - Dok om kloakbidrag, (7R 995 1634)
- Nr. 5: 08.03.1935 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 6: 05.04.1935 - Dok om evt fjernelse af en garagebygning mv, Se akt
- Nr. 7: 05.11.1935 - Dok om vejprofil, ubebygget areal, fælles adgangsvej, haveanlæg, reklame, kælderrum, fælles afløbsledning, til gas, vand og el
- Nr. 8: 08.08.1936 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 9: 24.09.1976 - Vedtægter for ejerforening, Ringparken, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 10: 09.06.1986 - Lejekontrakt med Niels Aukensstad mv, Se akt, Vedr ejerl 3 2_FRB_TH5
- Nr. 11: 29.11.1989 - Lejekontrakt med Kaare Benedikte Bjørke mv, Se akt, Vedr ejerl 3 2_FRB_TH5

Planer

Lokalplan 238 - Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger SAVE 3

Tilbehør:

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

Ovn Siemens - Kogeplade Siemens - Emhætte Siemens - Køleskab Siemens - Fryser Gram - Opvaskemaskine Siemens - Vaskemaskine Siemens - Tørretumbler Siemens jf. sælger sopslysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: C.F. Richs Vej 90A, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 1440352
Ejerudgift/md.: kr. 7.881

Dato: 20.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige
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.: 10.800 Forbrug: aconto
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 10.800 p.a. - Anslået
Der gøres opmærksom på, at fællesudgifterne er reduceret med kr. 9.058, svarende til lejlighedens andel af budgetteret vandforbrug
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 ejendomsmæg-

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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: C.F. Richs Vej 90A, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 1440352
Ejerudgift/md.: kr. 7.881

Dato: 20.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	22.762	Kontantpris	kr.	7.495.000
Grundskyld	kr.	8.997	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.850
Fællesudgifter	kr.	61.426	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte - Anslået, anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelse 2026	kr.	194	I alt	kr.	7.544.350
Antennebudget	kr.	1.188	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.	94.568			

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: 375.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 40.692 md. / 488.307 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 33.037 md. / 396.449 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: C.F. Richs Vej 90A, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 1440352
Ejerudgift/md.: kr. 7.881

Dato: 20.04.2026

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:

Ejerforening

Navn: E/F Ringparken
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 156 / 15322
Tinglyst: 156 / 5520
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Kælderrum 197 90A jf. sælgers oplysningsskema

Fællesfaciliteter

Cykelkælder og Vaskeri jf. sælgers oplysningsskema

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurennet - generel

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 - ejerbolig

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.

Bevaringsværdi ejendom

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 3 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb.

Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.

Kommuneplaner & Spildevandsplaner jf. ejendomsdatarapporten

Plan - Kommuneplan 2025
Plan - Grøndalen
Plan - Ringparken
Plan - Ringbanen-syd
Plan - Frederiksbergstrategien 2016
Plan - Frederiksbergstrategien 2020
Plan - Frederiksberg Bystrategi 2024
Kloakopland - Opland 2

Byggeskadeforsikring

På ejendommens BBR-meddelelse er der registreret en byggeskadeforsikring. En byggeskadeforsikrings dækningsområde er byggeskader, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen. Forsikringen løber som udgangspunkt i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet og følger bygningen, uanset at denne skifter ejer i forsikringens løbetid.

Sikkerhed til ejerforeningen

Tinglyst sikkerhed er indeksreguleret. jf. tinglyst hæftelse: 250 kr pr ford.tal, pristalsreguleretI følge ejerforeningens vedtægter § 31 er ejerforeningens vedtægter lyst pantstiftende med oprykkende panteret på hver enkelt ejerlejlighed for et beløb på 250,00 kr. pr. fordelingstal, som indekseres en gang



Adresse: C.F. Richs Vej 90A, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 1440352
Ejerudgift/md.: kr. 7.881

Dato: 20.04.2026

Årligt pr. 1. januar. Beløbet oprundes til nærmeste 100. Se i øvrigt vedtægternes bestemmelse herom.
Beregning 2025- 250 x fordelingstal * 119,7/64,4 = Korrekt sikkerhed, oprundet til nærmeste hundreder.

Husdyr

Det er tilladt at holde husdyr, se dog husorden.

Udlejning

Medlemmerne kan udleje deres lejlighed, jvf. bestemmelserne i vedtægtens § 30.

Medfølger ikke i handlen

Vinkøleskab og mikroovn

Konstateret revner i væg

Der er konstateret revner i væg i det ene børneværelse (er udbedret) samt i stuen. Rådgivende ingeniørfirma Ingholt Consult har udformet rapport på dette, hvoraf det fremgår, at revnerne skyldes materialebevægelser og ikke korrosion eller konstruktiv svækkelse. Revnerne vurderes samlet set at være af kosmetisk karakter og ikke et udtryk for svækkelse af de bærende konstruktioner.

Bestyrelsen har bekræftet overfor sælger, at en eventuel udbedring af revnerne vil ske i forbindelse med forebyggende vedligehold og ikke er en kritisk eller akut opgave.

Bestyrelsen italesætter, at en eventuel udbedring vil ske i forbindelse med et renoveringsprojekt i foreningen, hvor altanerne i blok 5 (som lejligheden er del af) skal renoveres.

Det er i skrivende stund ikke afklaret, hvorvidt der overhovedet vil være behov for udbedring i lejlighed 90A.

Såfremt ovenstående skal udbedres, vil det være en udgift, der påhviler foreningen, da revnerne er i klimaskærm. Det vil således også være foreningen, der vil varetage arbejdet, jævnfør foreningens vedtægter.

Udgifter til afsluttet facaderenovering - nyt fælleslån anslået kr. 53.000,00 med ydelse på kr. 595,00 pr. mdr.

Stigning i fællesudgifterne

Fællesudgifterne stiger fast med 3%. Det besluttet på årets generalforsamling præcis hvor mange procent fællesudgifterne stiger med. Stigningen er med tilbagevirkende kraft pr. 1. januar.

På generalforsamlingen 25. februar 2026, blev det besluttet at hæve fællesudgifterne med 4% pr. 01.04.2025 og med samtidig efterregulering for perioden 01.01.2026 - 31.03.2026.

Antenneforhold

Der er installeret fibernetværk i ejendommen. Ejerforeningen opkræver 99 kr. (2021) pr. måned til kollektiv tilslutning-/grundbeløb.

Ejere kan ikke afmelde sig.

Beløbet kan anvendes til delvis betaling for internetadgang. Fibia opkræver den eventuelle restbetaling,

der ligger ud over grundbeløbet, hvis der er tilvalgt mellem- eller fuldpakke, tv boks, ekstra-

kanaler,

fiberbredbånd, telefoni eller øvrige ydelser. Ekstrakanaler kan tilkøbes, ved direkte henvendelse til Fibia. Ved ønske om ændringer af Fibia produkt, skal Fibia kontaktes.

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.

Hanne Løye, Ansvarlig indehaver, ejendomsmægler MDE
Tlf. 2546 2008 Mail: hl@mailreal.dk