



REAL

Tesdorpsvej 61B, 2000 Frederiksberg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	142
Kontant	16.200.000	Værelser	6
Ejerudgift	7.029	Grund m ²	484
Byggeår	1970	Energimærke	D

Sagsnr. **1440344**

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: Tesdorfsvej 61B, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 16.200.000

Sagsnr.: 1440344
Ejerudgift/md.: kr. 7.029

Dato: 14.03.2026



MED BEDSTE BELIGGENHED I DET EFTERTRAGTEDE FEMTE JUNI PLADS KVARTER - ETPLANSVILLA PÅ I ALT 194 ETAGEKVM.

Fordelt på 142 boligkvm i stueplan samt 52 kvm brugbar højloftet kælder med nem sydvestvendt have/terrasse hertil kommer 20 kvm carport på 484 kvm velanlagt grund.

Her får du en dejlig og atmosfærefyldt villa velegnet til en børnefamilie. Ejendommen er opført i 1970 og fremstår i oprindelig stand. En køber må derfor forvente at boligen trænger til opdatering.

Boligen indeholder entre med trappe til underetage. Stor stue med pejs og udgang til sydvestvendt terrasse i delvis åben forbindelse med køkkenet. Arbejdsværelse/spisestue som nemt kan inddrages i opholdsstuen. Separat afdeling med 3 værelser og badeværelse med brus. Soveværelse med udgang til lille terrasse samt badeværelse med kar. Herudover en dejlig højloftet kælder på 52 kvm velegnet som hobbyrum, hjemmekontor etc.

Ejendommen ligger stille og roligt på den lukkede del af Tesdorfsvej.

Ejendommen er omgivet af en hyggelig, nem og ugeneret have med flere flisebelagte terrasser.

Velkommen til Tesdorfsvej 61b, 2000 Frederiksberg, en villa med potentiale og med en beliggenheden i særklasse.

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.

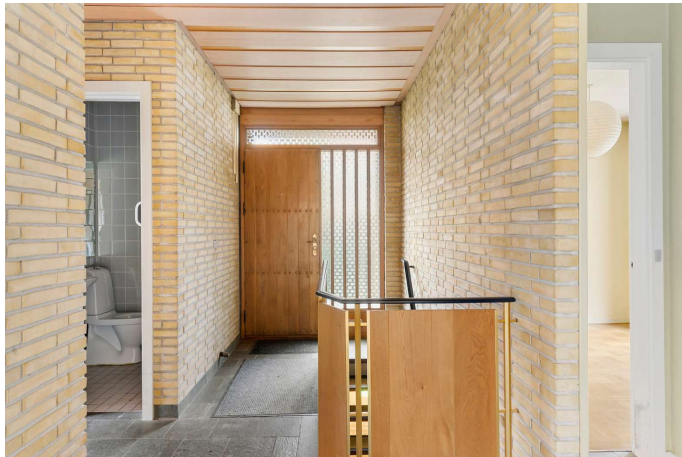
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Hanne Løye Ejendomsmægler MDE

Adresse: Tesdorfsvej 61B, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 16.200.000

Sagsnr.: 1440344
Ejerudgift/md.: kr. 7.029

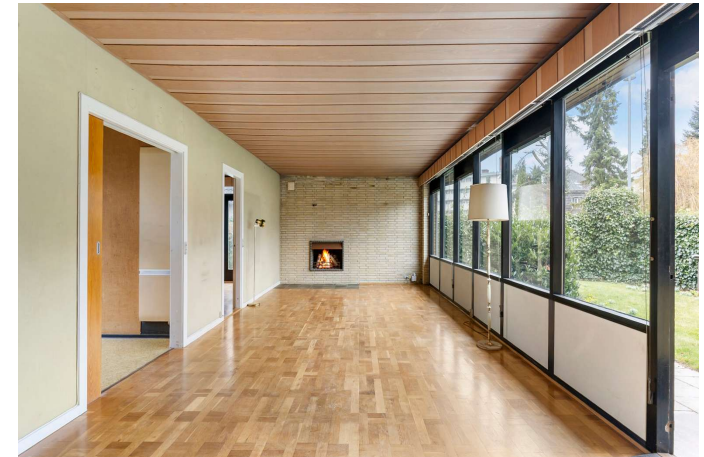
Dato: 14.03.2026



Entre



Stue med udgang til have



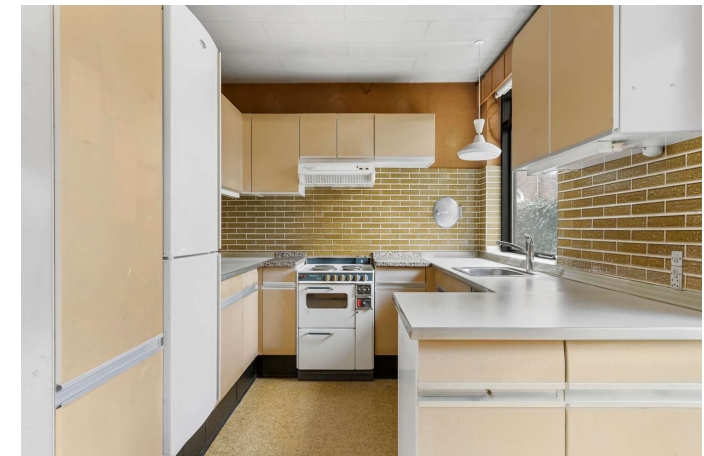
Stue med pejs og udgang til sydvestvendt have/terrasse



VISUALISERING STUE



Stue med udgang til sydvestvendt have



Spisekøkken med udgang til østvendt terrasse

Adresse: Tesdorfsvej 61B, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 16.200.000

Sagsnr.: 1440344
Ejerudgift/md.: kr. 7.029

Dato: 14.03.2026



Spisekøkken med udgang til østvendt terrasse



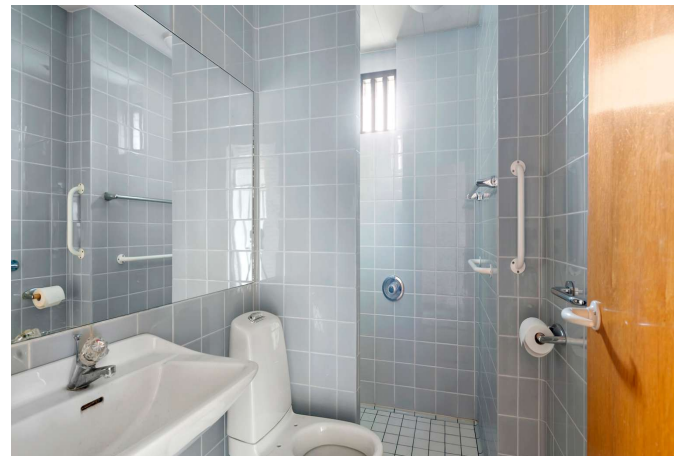
Forældresoveværelse



VISUALISERING SOVEVÆRELSE



Værelse som nemt kan integreres i stuen



Badeværelse med bruseniche



Kælder

Adresse: Tesdorfsvej 61B, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 16.200.000

Sagsnr.: 1440344
Ejerudgift/md.: kr. 7.029

Dato: 14.03.2026



Sauna i kælder



Badeværelse med kar



VISUALISERING BØRNEVÆRELSE



Hovedejendom

Adresse: Tesdorfsvej 61B, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 16.200.000

Sagsnr.: 1440344
Ejerudgift/md.: kr. 7.029

Dato: 14.03.2026

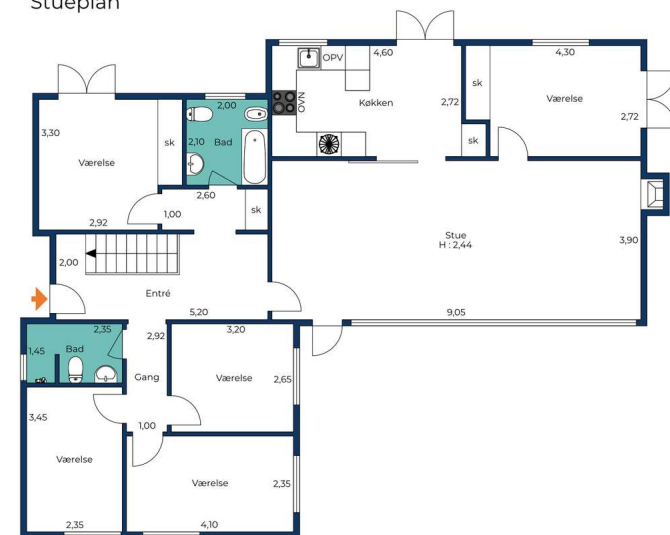
Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.



Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.



REAL

REAL



Adresse: Tesdorfsvej 61B, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 16.200.000

Sagsnr.: 1440344
Ejerudgift/md.: kr. 7.029

Dato: 14.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederiksberg
Matr.nr.:	610 Frederiksberg
BFE-nr.:	100030215
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	11.882.000
Grundværdi:	6.469.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	9.505.600
Grundlag for grundskyld:	5.175.200

Arealer**

Grundareal:	484 m ²
Boligareal i alt:	142 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	52 m ²
Carport:	20 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* 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: 26.04.1894 - Dok om hegn, hegnsmur mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, vejafgift mv, Se akt, (5K 979-407)
- Nr. 2: 01.06.1900 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, kloakvæsen, vejafgift mv, Se akt
- Nr. 3: 28.09.1917 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, approbation af villaens beliggenhed mv, Se akt, (7I 628-3257)
- Nr. 4: 16.08.1918 - Dok om forpl mht udlæg af areal til vejsudvidelse samt bestemmelser om, at det pgl areal ikke må bebygges el. henregnes som ubebygget areal, men skal udlægges som have og hegnes, Se akt, (7M 572-3950)
- Nr. 5: 08.11.1918 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forpl til at vedligeholde og deltage i omkostningernes v belysning af veje, Se akt, (7L 518-1815)
- Nr. 6: 19.06.1970 - Dok om evt fjernelse af carport m redskabsrum og benyttelse af kælderrum
- Nr. 7: 07.07.1975 - Byplan

Planer

Lokalplan BPV 27 - VILLAOMRÅDERNE VED FASANVEJ

Tilbehør:

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

(De på ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger uden garanti for funktionsdygtighed.)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Tesdorpsvej 61B, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 16.200.000

Sagsnr.: 1440344
Ejerudgift/md.: kr. 7.029

Dato: 14.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TopDanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer police fra forsikringsselskabet

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det bemærkes, at sælgers årsforbrug pt. ikke kan oplyses, hvorfor de stipulerede beløb er anslåede.
Køber gøres opmærksom på, at energiforbrug er individuelt, og at evt. differencer mellem det i salgsopstillingen oplyste og købers forbrug, er sælger og 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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Tesdorpsvej 61B, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 16.200.000

Sagsnr.: 1440344
Ejerudgift/md.: kr. 7.029

Dato: 14.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	52.916	Kontantpris	kr. 16.200.000
Grundskyld	kr.	16.043	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 99.050
Rottebekæmpelse 2026 -anslået	kr.	200	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 13.121
Husforsikring 2026	kr.	8.584	Ejerskifte til grundejerforeningen, anslået	kr. 500
Renovation 2026 - anslået	kr.	5.000	I alt	kr. 16.312.671
Brændeovn 2026 anslået	kr.	600	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.	
Grundejerforeningen 2026 anslået	kr.	1.000		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 84.343		

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: 810.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 85.143 md. / 1.021.721 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 69.809 md. / 837.710 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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

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: Tesdorpsvej 61B, 2000 Frederiksberg Kontantpris: kr. 16.200.000		Sagsnr.: 1440344 Ejerudgift/md.: kr. 7.029	Dato: 14.03.2026
<u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u> 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.		<u>Gæld udenfor købesummen:</u> Beskrivelse Ingen	Beløb 0 Pr. dato 14.03.2026

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Tesdorpsvej
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.

Ejendommen Brændeovn

Produktions / installations tidspunktet for ejendommens brændeovner ukendt.
øber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Olietank

Der gøres opmærksom på at der er en afblændet olietank fra 1994 på matriklen

Kommune- & Spildevandsplaner

Plan - Kommuneplan 2025
Plan - Femte Juni Plads
Plan - Frederiksbergstrategien 2016
Plan - Frederiksbergstrategien 2020
Plan - Frederiksberg Bystrategi 2024
Kloakopland - Opland 2

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-/år-sopgørelsen. 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.

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