



REAL

Sprogøvej 5, 1. th, 2000 Frederiksberg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	97
Kontant	8.045.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.987	Altan	Ja
Byggeår	1982	Energimærke	A2010

Sagsnr. **1440389**

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: Sprogøvej 5, 1. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 8.045.000

Sagsnr.: 1440389
Ejerudgift/md.: kr. 4.987

Dato: 30.04.2026



Veldisponeret 3V på 97 m² med stor sydvendt altan i attraktive Frederiks Have – elevator og privat parkeringskælder

Velkommen til denne attraktive store 3 værelses beliggende med en skøn ro i den eftertragtede bebyggelse Frederiks Have.

Her får du 97 veludnyttede kvadratmeter kombineret med en skøn sydvendt altan på ca. 12 m², hvor solen kan nydes hele dagen. Lejligheden fremstår i velholdt stand. De store vinduespartier giver et smukt sydvendt lysindfald.

Frederiks Have er en særdeles attraktiv og veldrevet bebyggelse med en ideel beliggenhed på Frederiksberg og har i ca. år 2017 gennemgået en omfattende renovering til ca. 45 mio. kr., herunder bl.a. nyt tag, nye termovinduer og renoverede facader. Sælger har betalt lejlighedens andel af projektet. Her bor du fredeligt og tilbagestrukket – og samtidig midt i byen. To metrostationer ligger i gåafstand, ligesom Frederiksberg Centret, Copenhagen Business School og de smukke grønne omgivelser i Frederiksberg Have. Bebyggelsen tilbyder en række attraktive fællesfaciliteter, herunder parkeringskælder, swimmingpool, sauna, tennisbane, fitnessrum, fællesvaskeri og legeplads mm.

Lejligheden er veldisponeret og byder på en rummelig entré, nydeligt køkken i åben forbindelse med stuen, nyere stort badeværelse med separat bruseniche. Ydermere to gode og regulære soveværelser. Fra opholdsstuen er der direkte udgang til den solrige sydvendte altan, som danner en skøn ramme om udelivet i sommerhalvåret.

Boligen er oplagt for købere, der ønsker nem adgang, da der ikke er trapper til hovedejendommen, med direkte adgang til elevator. Parkeringsplads i kælder er inkluderet i fællesudgifterne.

Velkommen til Sprogøvej 5, 1. th., 2000 Frederiksberg

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.

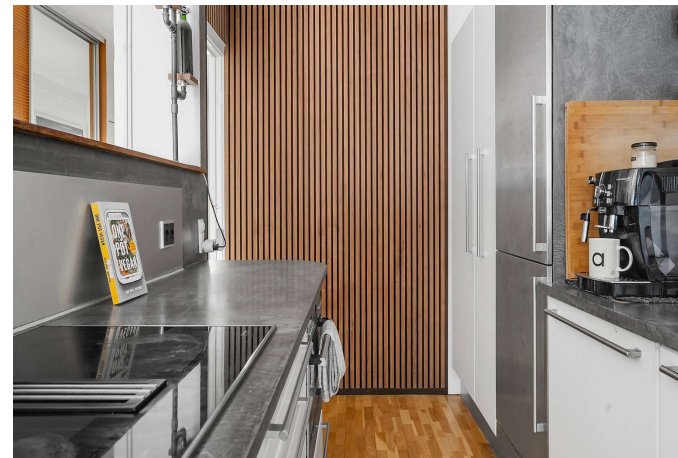
Ansvarlig ejendomsmægler: Hanne Løye Ejendomsmægler MDE



Adresse: Sprogøvej 5, 1. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 8.045.000

Sagsnr.: 1440389
Ejerudgift/md.: kr. 4.987

Dato: 30.04.2026

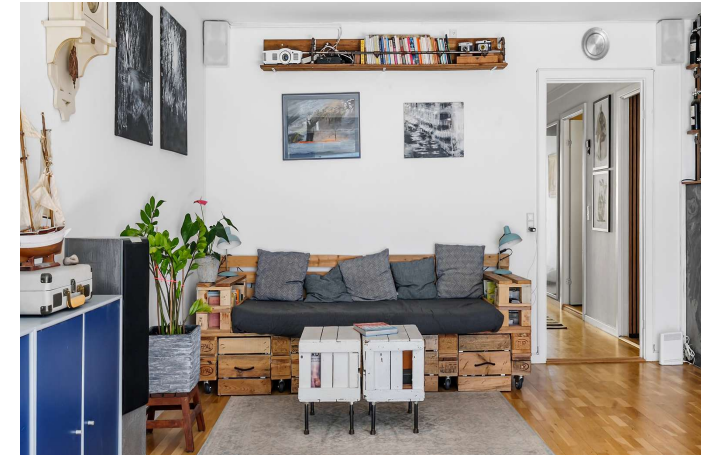




Adresse: Sprogøvej 5, 1. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 8.045.000

Sagsnr.: 1440389
Ejerudgift/md.: kr. 4.987

Dato: 30.04.2026

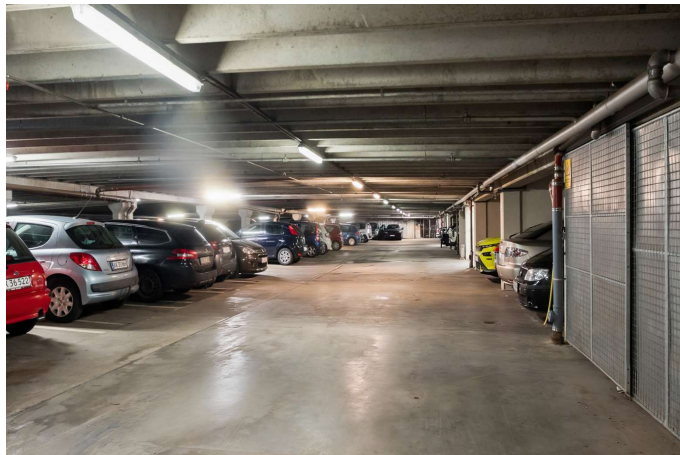




Adresse: Sprogøvej 5, 1. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 8.045.000

Sagsnr.: 1440389
Ejerudgift/md.: kr. 4.987

Dato: 30.04.2026





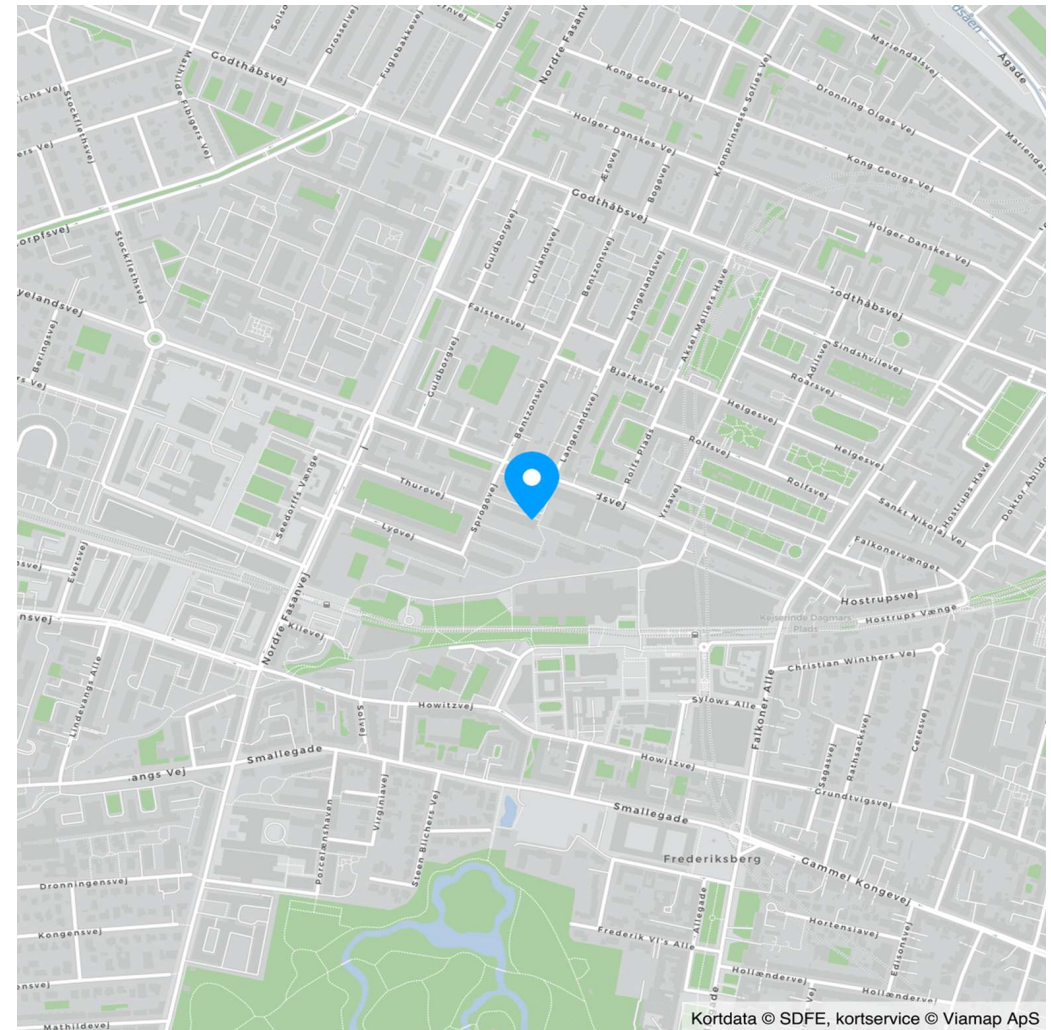
Adresse: Sprogøvej 5, 1. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 8.045.000

Sagsnr.: 1440389
Ejerudgift/md.: kr. 4.987

Dato: 30.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Sprogøvej 5, 1. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 8.045.000

Sagsnr.: 1440389
Ejerudgift/md.: kr. 4.987

Dato: 30.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Frederiksberg
Matr.nr.: 11hr Frederiksberg
BFE-nr.: 176729
Ejerl. Nr.: 4
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1982

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 5.498.000
Grundværdi: 3.781.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.398.400
Grundlag for grundskyld: 3.024.800

Arealer**

Tinglyst areal: 88 m²
Heraf tinglyst boligareal: 88 m²
BBR-boligareal: 97 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer
opgøres på www.boligejer.dk.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendom-
men, 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):

Afventer oplysninger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Sprogøvej 5, 1. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 8.045.000

Sagsnr.: 1440389
Ejerudgift/md.: kr. 4.987

Dato: 30.04.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.784 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 5.784 p.a.
Vand betales med a/c med kr. 3.240 p.a.
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 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 A2010



Adresse: Sprogøvej 5, 1. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 8.045.000

Sagsnr.: 1440389
Ejerudgift/md.: kr. 4.987

Dato: 30.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	22.432	Kontantpris	kr.	8.045.000
Grundskyld	kr.	9.377	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	50.150
Fællesudgifter - Anslået	kr.	27.867	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelse - Anslået	kr.	170	I alt	kr.	8.097.650

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. 59.846

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: 405.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 43.654 md. / 523.851 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 35.443 md. / 425.317 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:** 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: Sprogøvej 5, 1. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 8.045.000

Sagsnr.: 1440389
Ejerudgift/md.: kr. 4.987

Dato: 30.04.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 18: hovedstol kr. 2.350.000
Nr. 21: hovedstol kr. 772.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer administrator		30.04.2026

Ejerforening

Navn: E/F Frederiks Have
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 10 / 1267
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Afventer oplysninger

Fællesfaciliteter

Afventer oplysninger

Servitutter

- Nr. 1: 05.11.1897 - Dok om forsk afgifter forpl mht ledninger-forbud mod at grave el bore brønde mv, Se akt, (5U 323-1842)
- Nr. 2: 19.04.1901 - Dok om vejafgifter mv, Se akt, (5Ø 973-820)
- Nr. 3: 19.04.1901 - Dok om vejafgift mv, Se akt, (5Ø 972-818)
- Nr. 4: 19.04.1901 - Dok om vejafgift mv, Se akt, (5Ø 973-819)
- Nr. 5: 09.05.1902 - Dok om vejafgift mv, Se akt, (6D 302-934)
- Nr. 6: 13.02.1925 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Se akt, (8D581-3282)
- Nr. 7: 01.11.1947 - Dok om luftfartshindringer mv 2_FRB_GR_A1
- Nr. 8: 30.10.1978 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vejafgift fri adgang for kommunen tilladelse t opgravninger mv, Se akt
- Nr. 9: 21.02.1980 - Dok om skel mv, Se akt 2_FRB_HR11

- Nr. 10: 17.03.1980 - Lokalplan nr. 14
- Nr. 11: 19.12.1980 - Dok om transformerstation mv, Se akt
- Nr. 12: 26.02.1981 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 13: 10.05.1983 - Dok om ret til ledningsføring adgang om bygningens opførelse mv, Se akt 2_FRB_HR11 byrder, hæftelser
- Nr. 14: 05.10.2007 - Tillæg til dekl. vedr. transformerstation. Lyst d. 19.01.1994. PÅtaleberettiget: Frb. Elnet A/S
- Nr. 16: 16.12.2011 - Vedtægt vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 14-06-2011.
- Nr. 17: 19.06.2017 - Deklaration fjernkøleledninger
- Nr. 19: 04.11.2019 - VEDTÆGTER for Ejerforeningen Frederiks Have
- Nr. 20: 26.05.2025 - SÆRVEDTÆGT FOR E/F FREDERIKSHAVE – RETTET VERSION EFTER G/FCVR 34 78 82 19

Planer

Lokalplan 14 - Et område langs Sprogøvej
Lokalplan 205
Lokalplan 21
Lokalplan 238

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendommen er registreret som forurennet - V1 forurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurennet på vidensniveau 1.
En grund kan kortlægges som måske forenet, V1, hvis der er kendskab til aktiviteter, der kan have forårsaget forening, og som derfor gives mistanke for forurening.

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.



Adresse: Sprogøvej 5, 1. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 8.045.000

Sagsnr.: 1440389
Ejerudgift/md.: kr. 4.987

Dato: 30.04.2026

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

Der er en afblændet olietank på matriklen

Husdyr

I henhold til punkt 10 i husorden er følgende gældende:

10. Husdyr

Det er ikke tilladt at holde husdyr, der er til fare eller åbenbar gene for andre beboere.

Fodring af vilde dyr, herunder fugle, er ikke tilladt fra altaner, terrasser, vinduer eller på fællesarealer.

Det påbydes, at hunde og andre husdyr (uanset størrelse) overalt på ejendommens arealer skal føres i

snor. Husdyr for- bydes adgang til alle fællesrum.

Det henstilles, at husdyr ikke færdes på legepladsområdet af hensyn til forurening af dette.

Det påhviler ejere af husdyr omgående at fjerne dyrenes eventuelle forurening på ejendommens område.

Hundeposestativer er opsat på området.

Udlejning

Udlejning er kun tilladt for en 2-årig periode, og med bestyrelsens forudgående godkendelse af lejevilkårene m.v.

Kommune- & Spildevandsplaner

Plan - Kommuneplan 2025

Plan - Bymidten Nord

Plan - Nylandsvej (Frederiksberg Seminarium)

Plan - Nordre Fasanvej/Nylandsvej

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