



REAL

C.F. Richs Vej 91, st. tv, 2000 Frederiksberg

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
5.795.000
5.467
1936

Bolig m²
Værelser
Altan
Energimærke

70
2
Ja
C

Sagsnr. **148-3466**

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS

Englandsvej 343 / 2770 Kastrup / Tlf. +45 32572211 / www.realmaeglerne.dk/kastrup

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 91, st. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 148-3466
Ejerudgift/md.: kr. 5.467

Dato: 08.09.2026



Lys, gennemrenoveret og fredfyldt oase på Frederiksberg

Velkommen til C.F. Richs Vej 91, st. tv. – en stilfuld ejerlejlighed på 70 m², hvor moderne komfort og en eftertragtet beliggenhed smelter sammen. Boligen er gennemgribende renoveret for blot et år siden, hvilket betyder, at du træder ind i et hjem, hvor alt er nyt. Fra gulve, el og vandrør til radiatorer, køkken og bad er alt ført op til moderne standard, så du kan flytte direkte ind og nyde hverdagen uden en eneste bekymring om vedligeholdelse.

Lejligheden er det perfekte match til den studerende med CBS lige om hjørnet, det unge par eller den mindre husstand, der ønsker en stilfuld base tæt på både byens puls og grønne fristeder.

Selve boligen byder på en gennemtænkt planløsning, der starter i en lys entré med praktiske indbyggede skabe og bænke. Herfra bevæger man sig direkte ind i hjemmets hjerte: det store, lyse køkken-alrum. Her er der rigelig plads til både en hyggelig stue og et generøst spisebord til mange gæster, alt sammen centreret omkring et lækkert og moderne køkken. Boligens kvadratmeter udvides markant af den store altan mod gården, som fungerer som en ekstra stue under åben himmel – med plads til både loungeområde, grill og pizzaovn.

Lejligheden er unik i sin placering; den ligger trukket helt væk fra vejen, hvilket skaber en sjælden ro midt i byen. Det samme gør sig gældende for lysindfaldet, da boligen nyder godt af solen på begge altaner i løbet af dagen. Som den perfekte afslutning på boligen findes et stort badeværelse med behagelig gulvvarme, 110 cm bredt brus, masser af opbevaring og integreret vaskesøjle.

Læs mere på næste side...

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: Mie Gemynthe-Petersen



Adresse: C.F. Richs Vej 91, st. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 148-3466
Ejerudgift/md.: kr. 5.467

Dato: 08.09.2026

Ejendommen fra 1936 er veldrevet med en sund økonomi, men det er beliggenheden, der for alvor fuldender oplevelsen. Med Grøndalsparken lige om hjørnet og direkte udsigt til parkens grønne områder fra både soveværelset og altanen hvor man får en følelse af luft og natur i hverdagen. Området er præget af hyggelige caféer, indkøbsmuligheder, skoler og Flintholm Svømmehal. Med Metro og S-tog indenfor få minutter gåafstand, 5 minutter på cykel til Frederiksberg Center og CBS for enden af vejen, er alt inden for rækkevidde.

Dette er en gennemført bolig, hvor moderne totalrenovering møder fine herskabelige detaljer og en enestående placering.

En lejlighed, der skal opleves!

Adresse: C.F. Richs Vej 91, st. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 148-3466
Ejerudgift/md.: kr. 5.467

Dato: 08.09.2026



Værelse



Stue



Stue



Stue



Køkken



Altan

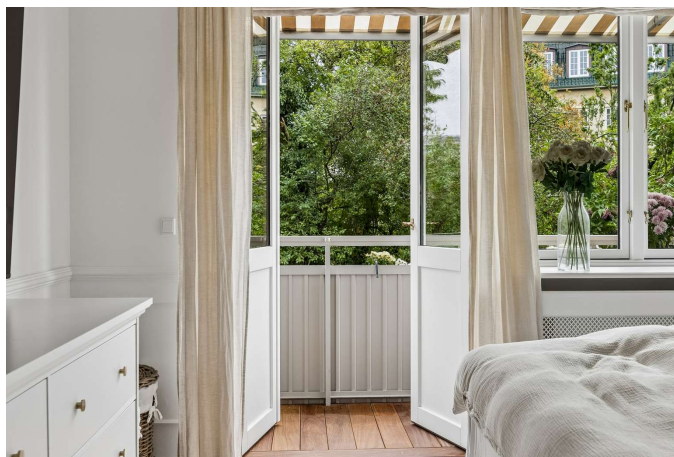
Adresse: C.F. Richs Vej 91, st. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 148-3466
Ejerudgift/md.: kr. 5.467

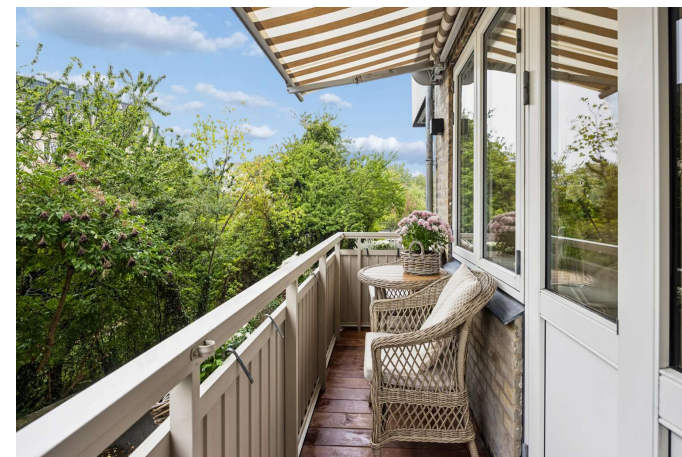
Dato: 08.09.2026



Værelse



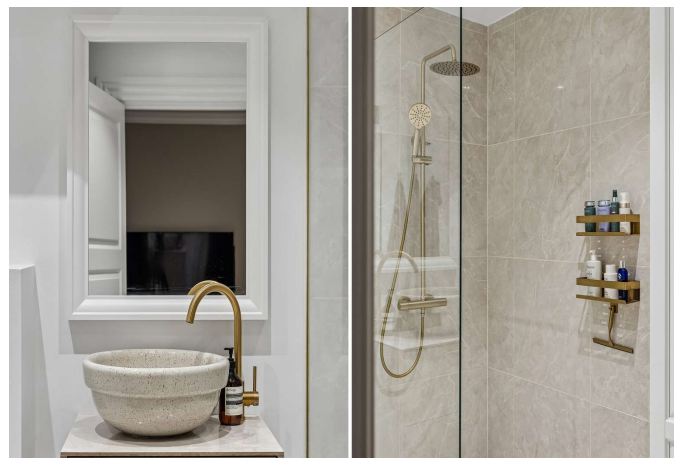
Værelse



Terrasse



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse

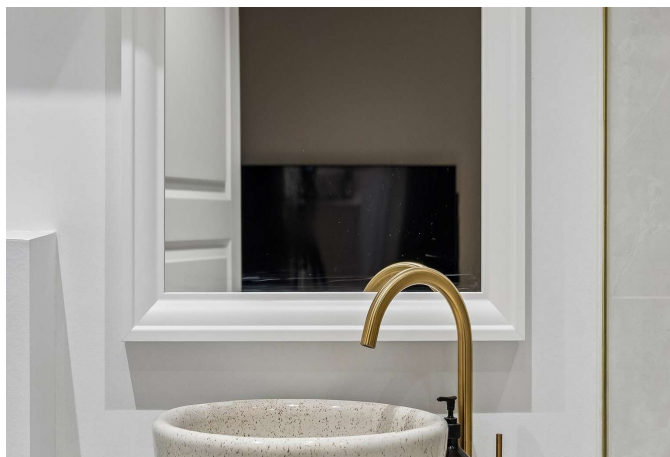
Adresse: C.F. Richs Vej 91, st. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 148-3466
Ejerudgift/md.: kr. 5.467

Dato: 08.09.2026



Badeværelse



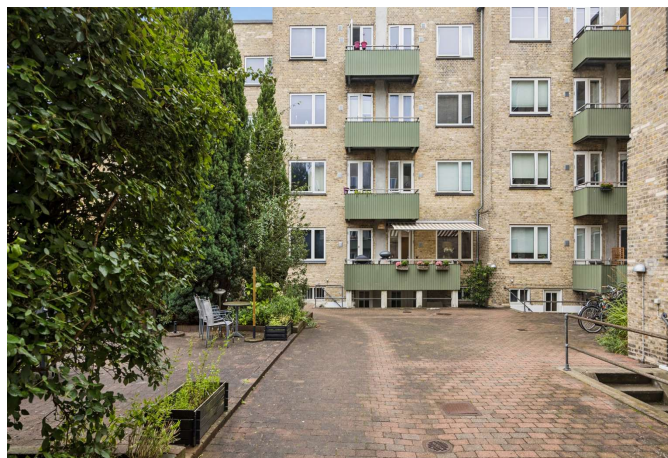
Badeværelse



Gang



Ejendommen



Ejendommen

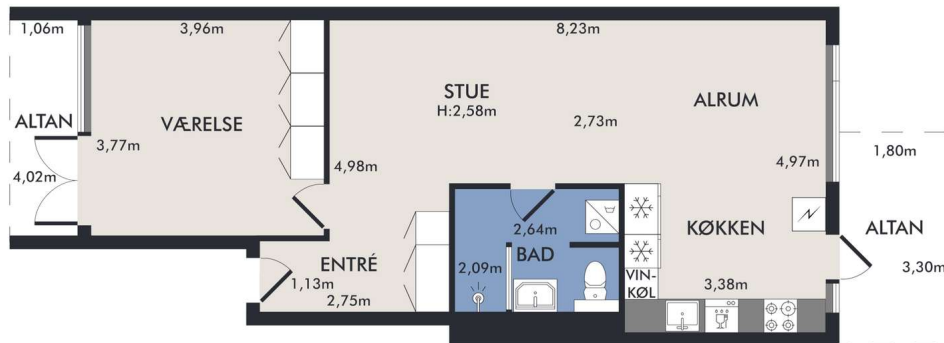


Ejendommen

Adresse: C.F. Richs Vej 91, st. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.795.000

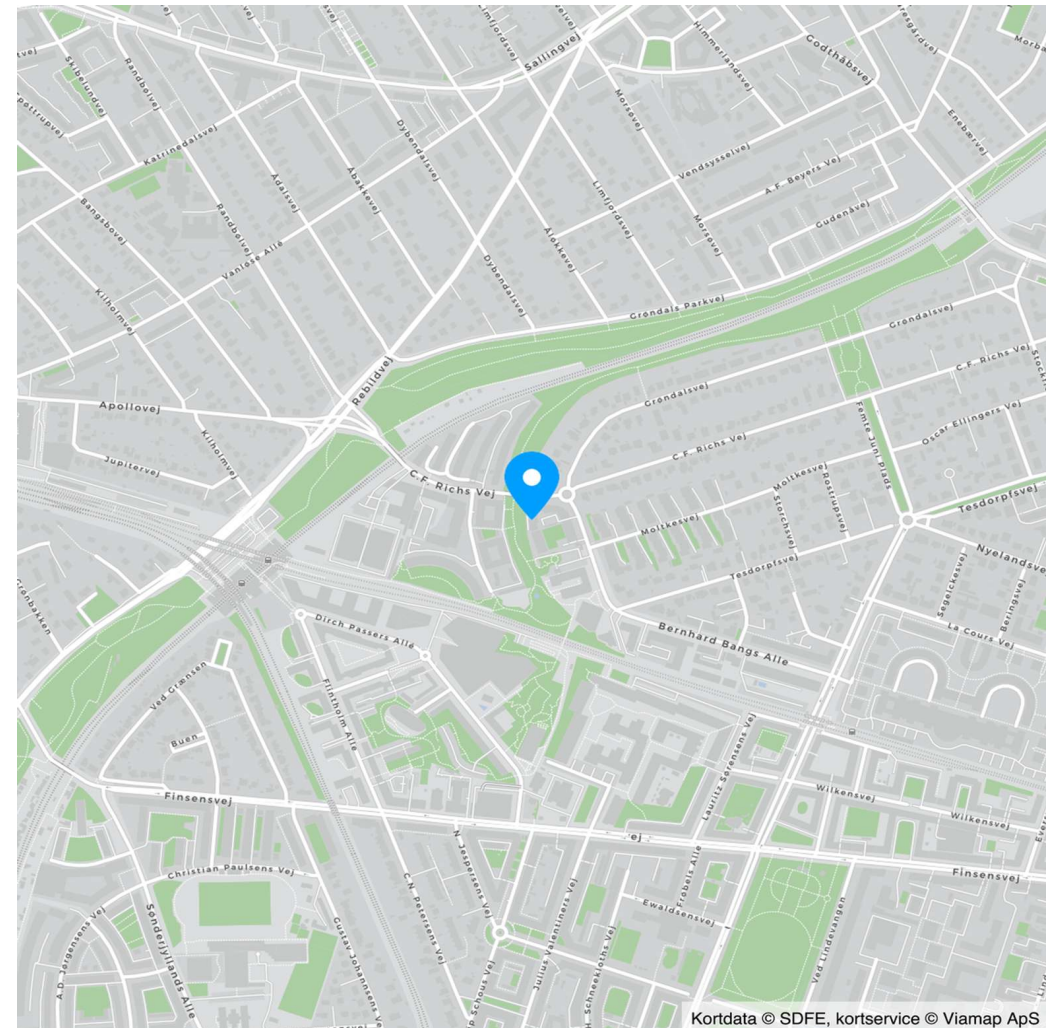
Sagsnr.: 148-3466
Ejerudgift/md.: kr. 5.467

Dato: 08.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: C.F. Richs Vej 91, st. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 148-3466
Ejerudgift/md.: kr. 5.467

Dato: 08.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Frederiksberg
Matr.nr.:	5hh Frederiksberg
BFE-nr.:	177912
Ejerl. Nr.:	49
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1936

Offentlig vurdering og beskætningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.094.000
Grundværdi:	2.071.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.475.200
Grundlag for grundskyld:	1.656.800

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	64 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	m ²
- Heraf andre tinglyste arealer	64 m ²
BBR-boligareal:	70 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: 10.09.1920 - Dok om vejafgift, kloakbidrag, pligt til at belægge fortovet med fliser mv, Se akt, (7R 995-1634)
- Nr. 2: 27.04.1936 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Se akt 2_FRB_HH5
- Nr. 3: 11.06.1936 - Dok om garage mv, Se akt 2_FRB_HH5
- Nr. 4: 05.04.1944 - Dok om skure mv, Se akt 2_FRB_HH5
- Nr. 5: 22.08.1985 - Vedtægter for ejerforening, "Chasgården", Om resp se akt tillige tillæg 2_FRB_HH5
- Nr. 6: 15.08.1997 - anm byrder anm hæftelser Tillæg til vedtægter 22.08.1985 - 18952-02 2_FRB_HH5
- Nr. 7: 13.06.2001 - anm byrder Tillæg til vedtægter 22.08.1985 - 18952-02 2_FRB_HH5
- Nr. 8: 10.01.2005 - anm byrder anm hæftelser Tillæg til vedtægter 22.08.1985 - 18952-02 2_FRB_HH5
- Nr. 10: 10.10.2014 - Tillæg til vedtægter for
- Nr. 11: 31.01.2018 - Tillæg til vedtægter for Ejerlejlighedsforeningen Chasgården

Planer

15. Lokalplan nr. 238 - Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger SAVE 3

Tilbehør:

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

Ovn (Samsung), Kogeplade (Samsung), Emhætte (IKEA), Køleskab (Siemens), Fryser (IKEA), Opvaskemaskine (Samsung), Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (Samsung), Vinkøleskab (IKEA)

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 91, st. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 148-3466
Ejerudgift/md.: kr. 5.467

Dato: 08.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer ejerforeningen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.980 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varmeforbruget er anslået fra aconto betaling.

Aconto varme 665 kr. pr. måned jf. Oversigt over betaling af fællesudgifter fra sælger.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 91, st. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 148-3466
Ejerudgift/md.: kr. 5.467

Dato: 08.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	12.624
Grundskyld	kr.	5.136
Rottebekæmpelse	kr.	143
Fællesudgifter E/F, anslået	kr.	29.364
Fælleslån 1 E/F, anslået	kr.	18.336

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	5.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.650
I alt	kr.	5.831.650

Ejerudgift i alt 1. år kr. 65.603

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: 290.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.883 md. / 382.601 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.888 md. / 310.653 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: 28.08.2026

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

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 91, st. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 148-3466
Ejerudgift/md.: kr. 5.467

Dato: 08.09.2026

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. 12: hovedstol kr. 3.700.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån 1 E/F, anslået	65.696	31.12.2025

Ejerforening

Navn: E/F Chasgården
Eksisterende sikkerhed: Kr. 15.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 64 / 4552
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Afventer ejerforeningen.

Fællesfaciliteter

Afventer ejerforeningen.

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening
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.

Fredningsstatus

Bevaringsværdi 3.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingssty-

relsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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

RealMæglerne Amager



Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Amager er en del af en landsdækkende ejendomsmæglerkæde og vi er uafhængige af banker. Med beliggenhed centralt på Sundbyerne og i Kastrup, dækker vi hele Amager effektivt, når boligen skal sælges. Vi tilbyder via vores 2 butikker på Amager salg og vurdering af alle typer ejendomme hvad end det er villa, andelsbolig, ejerlejlighed, rækkehus, villalejlighed eller fritidsbolig.