



REAL

Lyøvej 22, 2. tv, 2000 Frederiksberg

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
8.995.000
5.585
1979

Bolig m²
Værelser

101
4

Energimærke

A2010

Sagsnr. **1440422**

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: Lyøvej 22, 2. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 1440422
Ejerudgift/md.: kr. 5.585

Dato: 29.07.2026



**SJÆLDEN UDBUDT 4 VÆRELSES I FREDERIKSHAVE 101 KVM - ROLIGT BELIGGENDE.
MED FLOT UDSIGT TIL POOLEN OG DET GRØNNE FÆLLES AREAL.
SYDVENDT ALTAN - ELEVATOR - PRIVAT PARKERINGSKÆLDER.**

Her udbydes en velholdt 4 værelses lejlighed i den attraktive bebyggelse Frederikshave, lejligheden ligger som en af de attraktive boliger i den eftertragtet bebyggelse med mange fælles faciliteter. Beliggenheden er rolig, omgivelserne skønne og grønne.

Bebyggelsen er yderst velholdt - den har for år tilbage gennemgået en større renovering, lejlighederne fik nye vinduer/terrassedøre, der blev renoveret tag, facader m.m.
Ejendommen er perfekt beliggende ved siden af Metroen og med kort gåafstand til Frederiksberg Centret, CBS, Frederiksberg Have, samt det hyggelige café- og butiksliv på Falkoner Allé og Gammel Kongevej.

Hovedejendommen byder på fantastisk mange fællesfaciliteter: Swimmingpool, saunaområde, tennisbane, lækker fitnessrum, billardrum, aflukket område til boldspil, petanquebane, grønne områder med grillfaciliteter og legeplads. Hertil kommer gratis privat P-kælder (er en del af fællesudgiften), elevator samt et indbydende fællesvaskeri.

Lejligheden indeholder, stor møblerbar entré /alrum, dejligt spisekøkken med hårde hvidevarer, nydeligt opr. badeværelse med bruseniche og badekar. Ydermere har lejligheden 2 gode børneværelser, soveværelse med skabe, sydvendt opholdsstue med udgang til den fantastiske, solrige, sydvendte altan.

Brugsret til kælderrum. Tilladelse til husdyr. Energimærke A2010 - lav varmeudgift.

EN SKØN BOLIG I ROLIGE OMGIVELSER MIDT PÅ 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: Lyøvej 22, 2. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 1440422
Ejerudgift/md.: kr. 5.585

Dato: 29.07.2026



Køkken



Køkken



Område



Stue



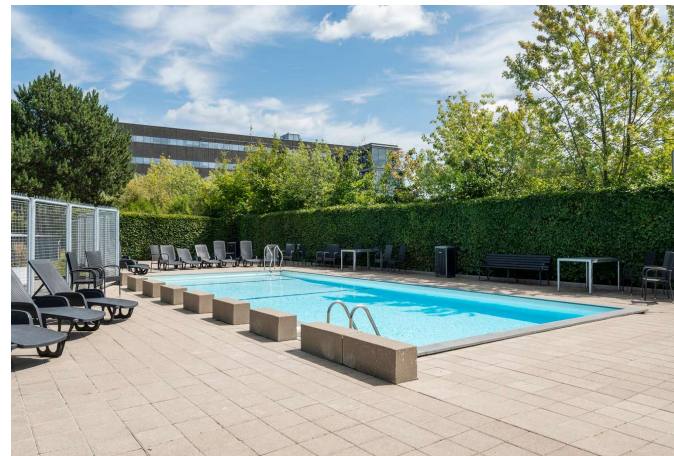
Område



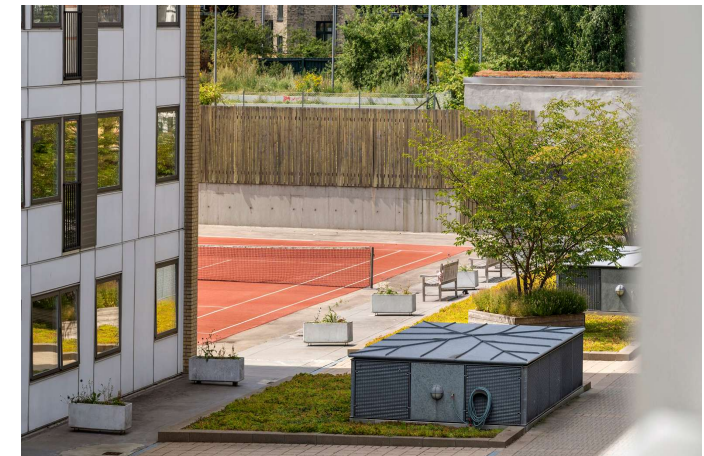
Adresse: Lyøvej 22, 2. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 1440422
Ejerudgift/md.: kr. 5.585

Dato: 29.07.2026



Område



Område

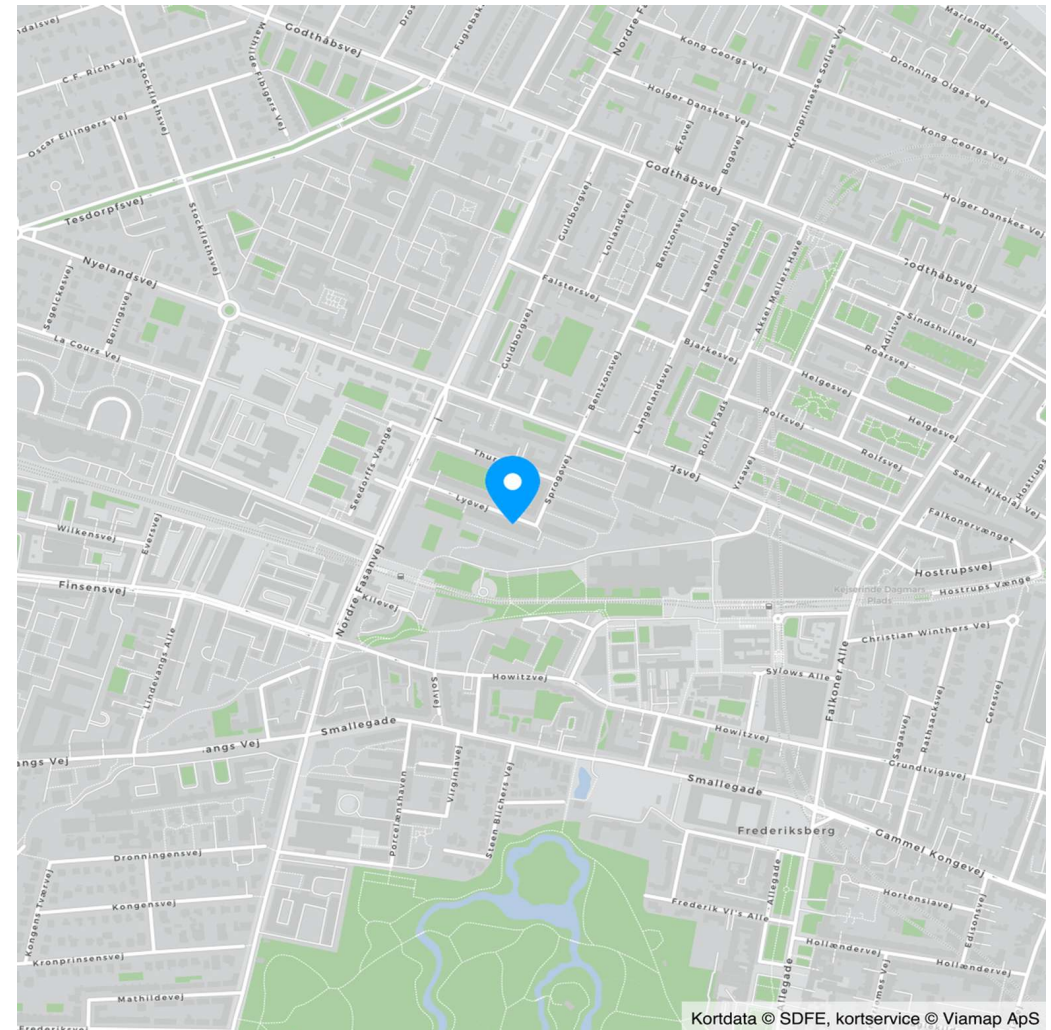
Adresse: Lyøvej 22, 2. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 1440422
Ejerudgift/md.: kr. 5.585

Dato: 29.07.2026



REAL





Adresse: Lyøvej 22, 2. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 1440422
Ejerudgift/md.: kr. 5.585

Dato: 29.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederiksberg
Matr.nr.:	46a Frederiksberg
BFE-nr.:	189046
Ejerl. Nr.:	67
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.251.000
Grundværdi:	4.306.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.000.800
Grundlag for grundskyld:	3.444.800

Arealer**

Tinglyst areal:	95 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	95 m ²
BBR-boligareal:	101 m ²

** 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):

De i lejligheden værende hårde hvidevarer medfølger uden garanti for funktions dygtighed.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Lyøvej 22, 2. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 1440422
Ejerudgift/md.: kr. 5.585

Dato: 29.07.2026

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 6.360 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

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

Vandbetales a/c med kr. 4.920 p.a.

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 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 A2010



Adresse: Lyøvej 22, 2. tv, 2000 Frederiksberg
 Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 1440422
 Ejerudgift/md.: kr. 5.585

Dato: 29.07.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
 Grundskyld
 Rottebekæmpelse 2026
 Fællesudgifter

kr. 25.504
 kr. 10.679
 kr. 175
 kr. 30.656

Pr. år

Kontantbehov ved køb

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

kr. 8.995.000
 kr. 55.850
 kr. 2.100
 kr. 9.052.950

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. 67.014

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: 450.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 48.951 md. / 587.408 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 39.744 md. / 476.926 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: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026 **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: Lyøvej 22, 2. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 1440422
Ejerudgift/md.: kr. 5.585

Dato: 29.07.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Nærværende ejerlejlighed deltager ikke i fælleslånet.		29.07.2026

Ejerforening

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

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 11 / 3200
Tinglyst: 11 / 1924
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Fællesfaciliteter

Ejendommen har vaskerier, der kan benyttes mod betaling. Vaskekort hentes hos viceværten og forbruget opkræves via fællesudgifterne forskudt med 2 måneder. Kortet må ikke overdrages til køber, men skal indleveres på viceværtkontoret.

Som yderligere fællesfaciliteter kan følgende nævnes: Sauna, swimmingpool, selskabslokaler, fælles p-kælder og p-pladser, standere til opladning af el-biler, Vaskeplads til bil, legeplads, tennisbane, petanquebane, grillpladser, motionsrum og billardrum. Sidstnævnte kræver medlemskab, se venligst foreningens hjemmeside under praktiske oplysninger.

Servitutter

- Nr. 1: 31.05.1882 - Dok om vejafgift, vederlag for benyttelse af jernbanespor, (4F 466-756)
- Nr. 2: 05.11.1897 - Dok om vej mv, (5U 323-1842)
- Nr. 3: 19.04.1901 - Dok om vejafgift, (5Ø 973-819)
- Nr. 4: 19.04.1901 - Dok om vejafgift, (5Ø 120-973)
- Nr. 5: 13.06.1913 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (6Ø 582-1204)

- Nr. 6: 16.04.1915 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, hegn, hegnsmur mv, (7D 547-695)
- Nr. 7: 05.11.1915 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, hegn, hegnsmur mv, vejafgift, (7D 832-2322)
- Nr. 8: 07.04.1916 - Dok om anlæg af privatspor, betingelser og betingede afgifter mv, Se akt, (7E 809-821)
- Nr. 9: 14.04.1916 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, hegn, hegnsmur mv, (7G 63-875)
- Nr. 10: 08.09.1916 - Dok om privatspor, betingelser og afgifter for dets benyttelse mv, (7H 2331)
- Nr. 11: 11.01.1918 - Dok om asfaltering af fortov, (7H 134-907)
- Nr. 12: 15.03.1918 - Dok om asfaltering af fortov, (7H 979-897)
- Nr. 13: 17.09.1920 - Dok om hegn, hegnsmur mv, røgkanal og betaling mv, Se akt, (7S 127-1658)
- Nr. 14: 17.05.1927 - Dok om jernbanespor 2_FRB_A46
- Nr. 15: 11.11.1931 - Dok om transformerstation mv 2_FRB_A46
- Nr. 16: 01.11.1934 - Dok om evt fjernelse af en port mv 2_FRB_A46
- Nr. 17: 04.09.1978 - Dok om ledninger, vejanlæg, bebyggelse, gadebelysning mv 2_FRB_A46
- Nr. 18: 08.03.1979 - Dok om tillad til opførelse af bebyggelse mv, Se akt 2_FRB_A46
- Nr. 19: 25.05.1979 - Dok om transformerstation mv, kabelføring mv, Se akt 2_FRB_A46
- Nr. 20: 19.06.1979 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, retablering af arealer mv 2_FRB_A46
- Nr. 21: 23.06.2003 - Forkøbsret for E/F Frederiks Have 2_FRB_CA46
- Nr. 22: 06.02.2004 - akt 46 ca Dok. om bevaring m.v. af ledninger 2_FRB_CA46
- Nr. 23: 05.10.2007 - Tillæg til dekl. vedr. transformerstation. Lyst d. 19.01.1994. Påtalebe-rettiget: Frb. Elnet A/S
- Nr. 25: 09.02.2012 - Vedtægt vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 14-06-2011.
- Nr. 26: 26.05.2025 - SÆRVEDTÆGT FOR E/F FREDERIKSHAVE – RETTET VERSION EFTER G/FCVR 34 78 82 19

Planer

Lokalplan 14
Lokalplan 205



Adresse: Lyøvej 22, 2. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 1440422
Ejerudgift/md.: kr. 5.585

Dato: 29.07.2026

Lokalplan 226
Lokalplan 228

Kommune- & Spildevandsplaner
Plan - Kommuneplan 2025
Plan - Bymidten Nord
Plan - Nordre Fasanvej/Nylandsvej
Plan - Frederiksbergstrategien 2016
Plan - Frederiksbergstrategien 2016
Plan - Frederiksberg Bystrategi 2024
Kloakopland - Opland 2

Andre forhold af væsentlig betydning **Jordforurening**

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

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.

Olietank

Der er en afblændet olietank på matriklen

Husdyr

I henhold til punkt 10 i husorden er følgende gældende:

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 tidsbegrænset for en 2-årig periode ad gangen, og med bestyrelsens forudgående godkendelse af lejevilkårene m.v. jf. administrator. Der henvises til husorden og vedtægterne.

Sikkerheden til ejerforeningen

Indeksreguleret - 3% af ejendomsvurd. dog mindst 3% af sidst tinglyste købesum, 1 prt.

Foreningens vedtægter er lyst pantstiftende for et beløb, svarende til 3% af den sidst tinglyste overdragelsessum for lejligheden, til sikkerhed for ethvert tilgodehavende til foreningen, dog kan hver ejerlejlighed maksimalt andrage 75.000 kr. i sikkerhedsstillelse

Antenneforhold

Der er etableret kabel-tv i ejendommen. Ejer har mulighed for at tilslutte sig foreningsaftalen med Yousee og aftage grundpakken, der opkræves via ejerforeningen. Bestilling af grundpakke kan ske via mail til HFA@deas.dk. Den enkelte ejer forestår selv indgåelse af aftale og afregning med Yousee vedrørende tilvalg.

Denne bolig er tilmeldt og taler kr. 336 om måneden for grundpakken.

Fiberby

jf. ejerlejlighedsskema: Fibernet via fiberby er indlagt i 2023. Ejer skal selv kontakte Fiberby for tegning af abonnement.

El-ladestander i parkeringsplads i kelder

Ejere, der måtte ønske det, tilbydes en fast plads uden pladsleje for maksimum 3 år og alene for den oprindelig tilmeldte bil.
• Ved valg af fast plads opkræves et engangsbeløb på kr. 250,00 til levering og opsætning af skilt samt kr. 99,00 pr. måned for eksklusiv adgang til egen ladeboks. Beløbene opkræves via DEAS

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.