



REAL

Blytsvej 9, 2000 Frederiksberg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	126
Kontantpris	15.500.000	Værelser	6
Ejerudgift	6.051	Grund m2	458
Byggeår/ombygget	1899/1974	Energimærke	C

Sagsnr. **1440297**

RealMæglerne Hanne Løye

Falkoner Alle 18, st. / 2000 Frederiksberg / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Blytsvej 9, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 15.500.000

Sagsnr.: 1440297
Ejerudgift/md.: kr. 6.051

Dato: 22.10.2025



Beskrivelse:

MED BEDSTE BELIGGENHED I DET EFTERTRAGTEDE KONGE-KVARTER. CHARMERENDE VILLA PÅ I ALT 215 ETAGEKVM.

Heraf 126 boligkvm samt 66 kvm højloftet kælder med gulvvarme overalt.
Desuden 17 kvm indrettet, brugbart rum med gulvvarme samt udestue på ca. 6 kvm.

Sydvestvendt have/terrasse med udsigt til Den Hvide By.

Her får du en dejlig og atmosfærefyldt villa med masser af sjæl og plads til den store børnefamilie. Ejendommen er oprindeligt opført i 1899, blev opdateret i ca. år 2000, herunder blev bl.a. kælderen gravet ud og gulvvarme installeret. Køber må dog forvente, at boligen i dag trænger til en kærlig opdatering – bl.a. gulve og køkken.

Boligen indeholder en indbydende entre med gulvvarme samt et stort badeværelse med gulvvarme og spabad. Fra entreen er der et par trin op til husets hjerte – det store køkken/alrum med hyggelig brændeovn, fløjddøre til udestuen på ca. 6 kvm samt fløjddøre til en mindre opholdsstue med udgang til både den solrige terrasse og have. Herudover findes et børneværelse, som eventuelt kan inddrages i opholdsstuen.

På 1. sal ligger et soveværelse samt to gode værelser – ideelt til børn eller hjemmekontor

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: Blytsvej 9, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 15.500.000

Sagsnr.: 1440297
Ejerudgift/md.: kr. 6.051

Dato: 22.10.2025

forts...

Kælderen er højloftet og har gulvvarme overalt. Her findes et perfekt rum til teenageren, et bryggers med vaskesøjle (2 vaskemaskiner og tørretumbler) samt et badeværelse med brusekabine. Fra bryggerset er der få trin op til et smukt, 17 kvm stort rum (tidligere garage) med sildebensparket, gulvvarme og terrassedøre direkte ud til haven – et oplagt multirum til hobby, hjemmekontor.

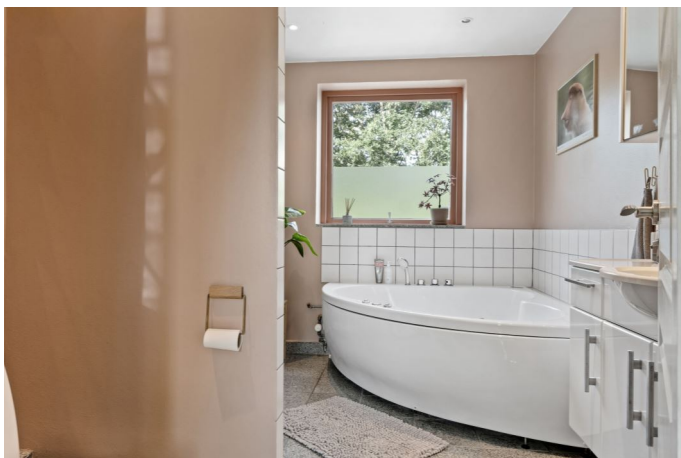
Ejendommen er omgivet af en smukt anlagt forhave samt en lukket, solrig baghave med et væld af smukke blomster og planter, vindruetræer med søde stenfrie druer, blåbær, rabarber og et nøddetræ. I alt 458 kvm, en nem have at holde.

Velkommen til Blytsvej 9, 2000 Frederiksberg, en villa med sjæl, potentiale og beliggenhed i særklasse.

Adresse: Blytsvej 9, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 15.500.000

Sagsnr.: 1440297
Ejerudgift/md.: kr. 6.051

Dato: 22.10.2025



Adresse: Blytsvej 9, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 15.500.000

Sagsnr.: 1440297
Ejerudgift/md.: kr. 6.051

Dato: 22.10.2025



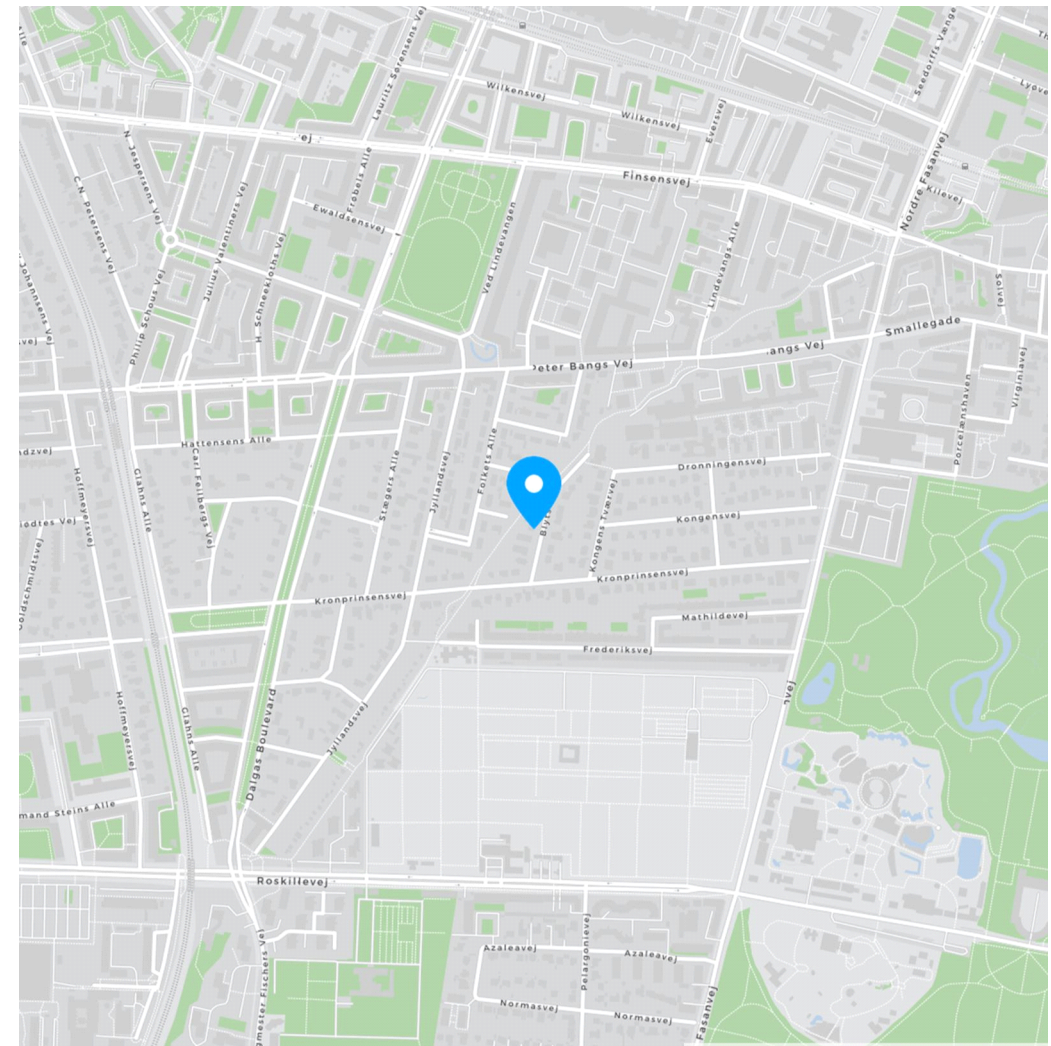
Adresse: Blytsvej 9, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 15.500.000

Sagsnr.: 1440297
Ejerudgift/md.: kr. 6.051

Dato: 22.10.2025



REAL



Adresse: Blytsvej 9, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 15.500.000

Sagsnr.: 1440297
Ejerudgift/md.: kr. 6.051

Dato: 22.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Frederiksberg
Matr.nr.: 41 ah Frederiksberg
BFE-nr.: 100029235
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1899/1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 10.566.000 kr.
Grundværdi: 7.147.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 8.452.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 5.717.600 kr.

Arealer*

Grundareal: 458 m²
Boligareal i alt: 126 m²
- heraf udnyttet tagetage: 42 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 66 m²
Udestue: 6 m²
Garage: 17 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 13.05.1887 lbnr. 954730-02 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv,
Nr. 2 lyst d. 29.10.1909 lbnr. 954731-02 Tillægstekst Dok om afvandingsledninger
indskrænkninger i dispositionsretten
Nr. 3 lyst d. 13.11.1911 lbnr. 954732-02 Tillægstekst Dok om fjenelse af en veranda
Nr. 4 lyst d. 07.07.1975 lbnr. 6981-02 Tillægstekst Byplan
Nr. 5 lyst d. 22.05.2001 lbnr. 10752-02 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst
Skøde lyst servitutstiftende vedr. parcelens benyttelse til haveformål samt der ikke
tilføres yderl. byggeret

Lokalplan:

Plan - VILLAOMRÅDERNE VED FASANVEJ

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2025

Kommuneplanramme:

Plan - Den Grønne Sti
Plan - Folkets Allé m.fl.

Kommuneplanstrategi:

Plan - Frederiksbergstrategien 2016
Plan - Frederiksbergstrategien 2020
Plan - Frederiksberg Bystrategi 2024

Spildevandsplan:

Kloakopland - Opland 4

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn Electrolux, Kogeplade Voss, køle/fryseskab Samsung, Køleskab Siemens, Opvaskemaskine Miele, Vaskemaskine Miele,
Tørretumbler Miele, jf. sælgers oplysningsskema
Fejl og mangler: Køleskab samsung i stuen er i dårlig stand

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Blytsvej 9, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 15.500.000

Sagsnr.: 1440297
Ejerudgift/md.: kr. 6.051

Dato: 22.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos BAUTA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug: 15.533,00

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: .

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det bemærkes, at de forbrugsafhængige udgifter, herunder vand og varme, betales udover den oplyste ejerudgift.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

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.

Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser

Sælger oplyser at brændeovne er fra ca. 2017

Bevarings ejendom

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 6 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.

Sælger oplyser, at der er ikke lagt udvendigt dræn om ejendommen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Adresse: Blytsvej 9, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 15.500.000

Sagsnr.: 1440297
Ejerudgift/md.: kr. 6.051

Dato: 22.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	43.109	Kontantpris/udbetaling	kr.	15.500.000
Grundskyld	kr.	17.725	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.608
Husforsikring	kr.	6.743	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	94.850
Skorstensfejning	kr.	637	Omkostninger til berigtigelse	kr.	10.000
Rottebekæmpelse 2025	kr.	182	Omk. til garantistillelse af enhver art i pengeinst., anslået	kr.	3.000
Fortorvs renhold 2025	kr.	569	Omkostninger til kurssikring	kr.	1.000
Renovation 2025	kr.	3.646	Ejerskiftegebyr til grundejerforeningen - anslået	kr.	1.000
			I alt	kr.	15.621.458
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv.		
Ejerudgift i alt 1 år		72.610			

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: 775.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 81.816 md./ 981.794 år Netto **ekskl.** ejerudgift 67.002 md./ 804.025 år v/25,07%
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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 21.10.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Blytsvej 9, 2000 Frederiksberg
 Kontantpris: kr. 15.500.000

Sagsnr.: 1440297
 Ejerudgift/md.: kr. 6.051

Dato: 22.10.2025

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen.		

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	4.516.000	4.563.932	4.509.213	DKK	1,54	96.667	22,75	2,84			Nej	
Totalkredit/0,5% Obligationslån	Obligationslån	211.405	211.405	210.855	DKK	0,5	143.981	1,75	3,11			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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