



REAL

Jyllandsvej 58, 2000 Frederiksberg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	150
Kontantpris	16.500.000	Værelser	5
Ejerudgift	6.766	Grund m2	787
Byggear	1947	Energimærke	D

Sagsnr. **1440274**

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: Jyllandsvej 58, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 16.500.000

Sagsnr.: 1440274
Ejerudgift/md.: kr. 6.766

Dato: 25.09.2025



Beskrivelse:

FREDERIKSBERG - KONGEKVARTERET.

CHARMERENDE OG ARKITEKTTEGNET MURERMESTERVILLA 150 KVM

FRA ÅR 1947 I 1 PLAN MED STOR VELDISPONERET HØJ KÆLDER PÅ 110 KVM.

PRAGTFULD SOLRIG SYDVESTVENDT HAVE PÅ 787 KVM STOR GRUND.

Jyllandsvej 58 er fantastisk beliggende i grønne og rolige omgivelser og et børnevenligt lukket kvarter. Her vil I være tæt på alt: Frederiksberg Have, Frederiksberg Centret, Metroen, skoler, daginstitutioner, dagligvare butikker m.m.

Boligen er arkitekttegnet af H. Løhndorf-Larsen Arkitekt MAA.

Fra hoveddøren træder I ind i villaens rummelige og møblerbare entré med indbygget garderobeskab. Værelse, stor charmerende opholdsstue i klassiske stil, her er flotte originale gulve og indmuret ny pejsebrændeovn, herfra er der adgang via dobbelt terrassedøre til den store terrasse med udsigt over den smukke have. Stuen ligger en suite til spisestuen (vil være ideelt at flytte køkkenet ind i spisestuen), således at ekstra værelse kan indrettes. Yderligere stue med smuk indbygget reol, soveværelse med udgang til haven, mindre køkken, velholdt ældre badeværelse med karbad.

Den veldisponerede kælder er højloftet og indeholder: Stort opholdsrum, badeværelse med vaskemaskine, viktualierum, arbejdsrum, værkstedsrum.

Endvidere hører der til boligen en garage på 15 kvm.

En smuk velholdt ejendom i gule mursten med tegltag og med en unik ugeneret solrig have.

Velkommen til Jyllandsvej 58.

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: Jyllandsvej 58, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 16.500.000

Sagsnr.: 1440274
Ejerudgift/md.: kr. 6.766

Dato: 25.09.2025



Område



Stue



Stue



Værelse

Adresse: Jyllandsvej 58, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 16.500.000

Sagsnr.: 1440274
Ejerudgift/md.: kr. 6.766

Dato: 25.09.2025



Soveværelse



Køkken



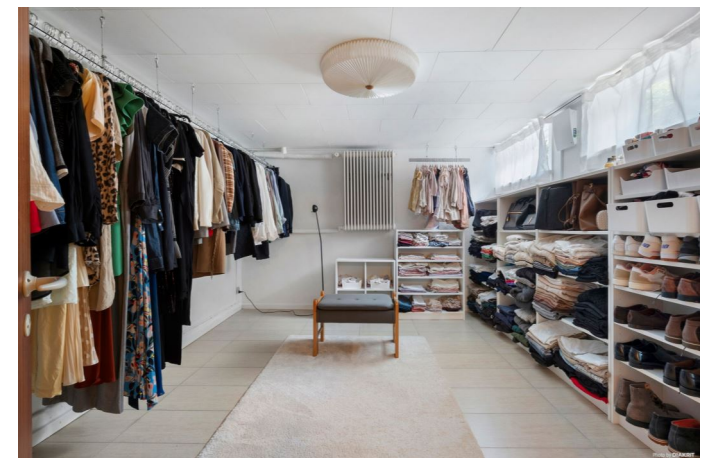
Spisestue



Køkken



Badeværelse



Værelse

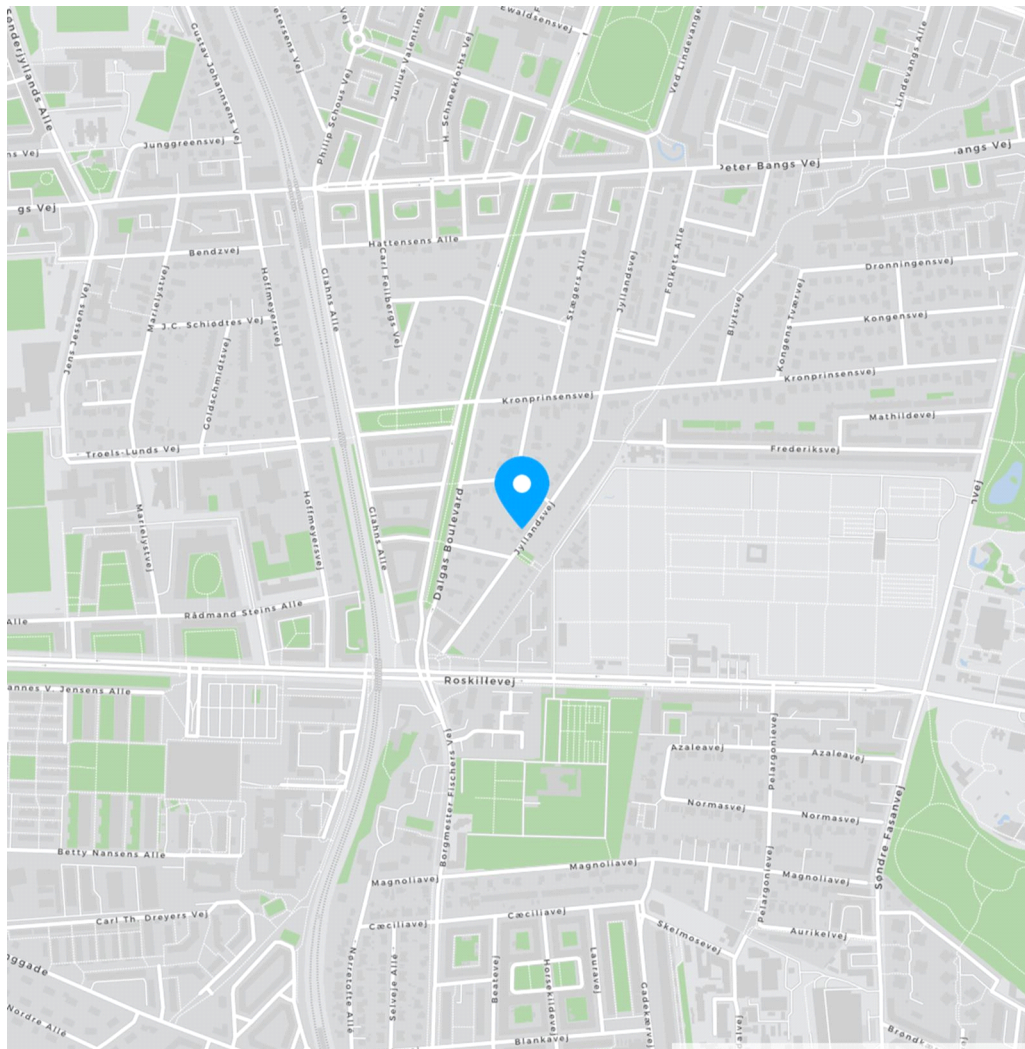
Adresse: Jyllandsvej 58, 2000 Frederiksberg

Kontantpris: kr. 16.500.000

Sagsnr.: 1440274

Ejerudgift/md.: kr. 6.766

Dato: 25.09.2025



Adresse: Jyllandsvej 58, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 16.500.000

Sagsnr.: 1440274
Ejerudgift/md.: kr. 6.766

Dato: 25.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Frederiksberg
Matr.nr.: 27 fl Frederiksberg
BFE-nr.: 100029068
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1947

Arealer*

Grundareal: 787 m²
Boligareal i alt: 150 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 110 m²
Garage: 15 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 11.639.000 kr.
Grundværdi: 8.326.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 9.311.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 6.438.400 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 14.09.1946 lbnr. 2369-02 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 04.10.1947 lbnr. 2050-02 Tillægstekst Dok om trappe mv
Nr. 3 lyst d. 21.02.1953 lbnr. 533-02 Tillægstekst Dok om garage mv
Nr. 4 lyst d. 07.07.1975 lbnr. 6981-02 Tillægstekst Byplan

Lokalplaner

Plan - VILLAOMRÅDERNE VED FASANVEJ

Kommuneplaner:

Plan - Kommuneplan 2025
Plan - Folkets Allé m.fl.
Plan - Frederiksbergstrategien 2016
Plan - Frederiksbergstrategien 2020
Plan - Frederiksberg Bystrategi 2024

Spildevandsplaner:

Kloakopland - Opland 4

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn AEG - Kogeplade Bosch - Emhætte Samsung - Køle/fryseskab Miele - Opvaskemaskine Bosch - Vaskemaskine Vasko -
Tørretumbler Samsung jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Jyllandsvej 58, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 16.500.000

Sagsnr.: 1440274
Ejerudgift/md.: kr. 6.766

Dato: 25.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos IDA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 21.800 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

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.

Brændeovn er fra efter 2003:

I forlængelse af ovenstående oplyser sælger, at det vurderes, at brændeovne er undtaget ovenstående regler, da fabrikationstidspunktet for den i ejendommens installerede brændeovn er fra 2024.

Sælger er desværre ikke i besiddelse af dokumentation herfor, hvorfor køber henvises til ovennævnte hjemmeside.

Olietank

Der er en afblændet olietank på grunden.

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.

Adresse: Jyllandsvej 58, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 16.500.000

Sagsnr.: 1440274
Ejerudgift/md.: kr. 6.766

Dato: 25.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	48.477	Kontantpris/udbetaling	kr.	16.500.000
Grundskyld	kr.	19.959	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.135
Renovation	kr.	3.646	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	100.850
Skorstensfejning	kr.	637	Omkostninger til berigtigelse	kr.	10.000
Rottebekæmpelse 2025	kr.	242	Omk. til garantistillelse af enhver art i pengeinst., anslået	kr.	3.000
Husforsikring anslået	kr.	7.000	Omkostninger til kurssikring	kr.	1.000
Fortorvs renhold 2025	kr.	1.231		kr.	
			I alt		16.628.985

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

81.192

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: 825.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 88.972 md./ 1.067.666 år Netto **ekskl.** ejerudgift 72.147 md./ 865.761 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: 23.09.2025
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: Jyllandsvej 58, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 16.500.000

Sagsnr.: 1440274
Ejerudgift/md.: kr. 6.766

Dato: 25.09.2025

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:

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

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