



REAL

Fuglevangsvej 6B, 4. th., 1962 Frederiksberg C

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Ejerlejlighed
7.095.000
4.143
1971

Bolig m2
Værelser
Altan
Energimærke

89
3
Ja
C

Sagsnr. **1440212**

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: Fuglevangsvej 6B, 4. th., 1962 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 7.095.000

Sagsnr.: 1440212
Ejerudgift/md.: kr. 4.143

Dato: 12.06.2025



Beskrivelse:

INDRE FREDERIKSBERG, SOLRIG OG VELDISPONERET 101 KVM HEAF 12 KVM KVM UDESTUE / TERRASSE MED FRI UDSIGT - ELEVATOR.

Her tilbydes en pragtfuld lejlighed, ligger ugenert med fri udsigt, her er et fantastisk lysindfald. Smuk og velholdt hoved ejendom fra år 1971.

Beliggenheden er i top, ligger på en rolig bind sidevej til Bülowsvej, tæt ved Landbohøjskolens Have, kort gåafstand til metroen, Søerne samt er der adgang til alt hvad hjertet begærer af cafeliv, restauranter, hyggelige butikker.

Ejendommen byder bl.a. på elevator, fjernvarme, dørtelefon, affaldsskakt, gode indendørs faciliteter i stueplan til parkering af cykel, barnevogn mv.. Opgangen er pæn og præsentabel. Ejerforeningen er veldrevet.

Lejligheden indeholder: Rummelig entre, stort flisebadeværelse med bruseniche, separat toilet med vaskemaskine, soveværelse med skabe, stor sydvendt stue med pragtfuld udsigt over byen herfra udgang til den skønne udestue / terrasse. dejligt køkken ligeledes med udgang til terrassen, yderligere stue / stort værelse.

Det er muligt at flytte køkkenet ind i stuen, således at lejligheden ændres til en 4 værelses.

På sigt mulighed for leje af parkeringsplads og/eller garage (venteliste). Der er gode parkeringsforhold på gaden i gæsteparkering i gården.

Husdyrhold tilladt. Til lejligheden er tilhørende stort loftrum.

EN FANTASTISK LYS LEJLIGHED MED EN GOD PLANLØSNING - BEMÆRK LAV FÆLLES- OG VARMEUDGIFT.

VELKOMMEN TIL FUGLEVANGSVEJ 6B, 4.sal th.

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: Fuglevangsvej 6B, 4. th., 1962 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 7.095.000

Sagsnr.: 1440212
Ejerudgift/md.: kr. 4.143

Dato: 12.06.2025



Køkken



Entre



Stue



Køkken



Terrasse



Terrasse/udsigt

Adresse: Fuglevangsvej 6B, 4. th., 1962 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 7.095.000

Sagsnr.: 1440212
Ejerudgift/md.: kr. 4.143

Dato: 12.06.2025



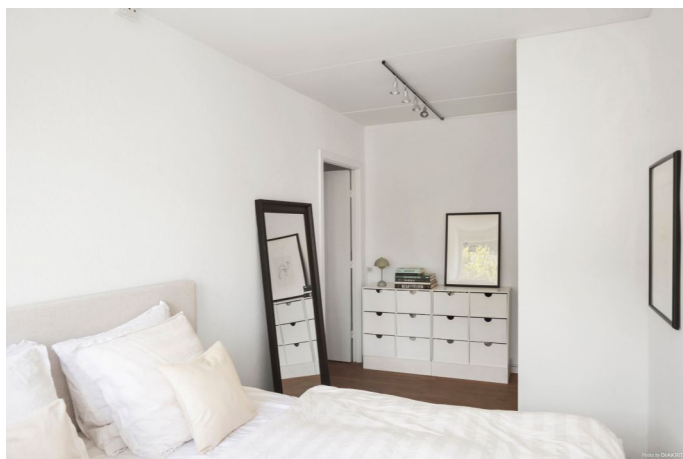
Børneværelse



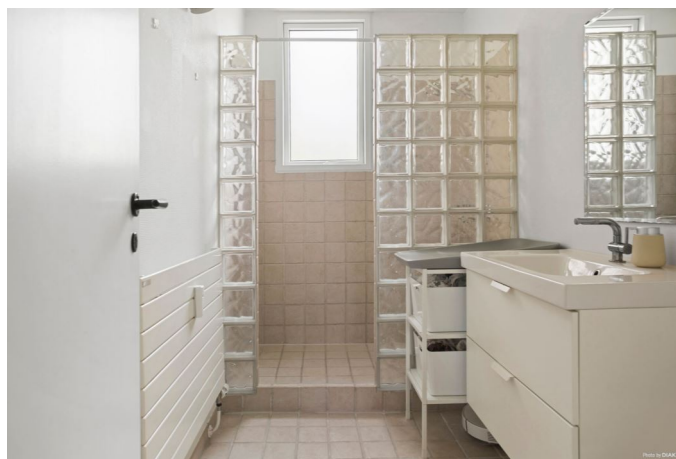
Soveværelse



Område



Soveværelse



Badeværelse

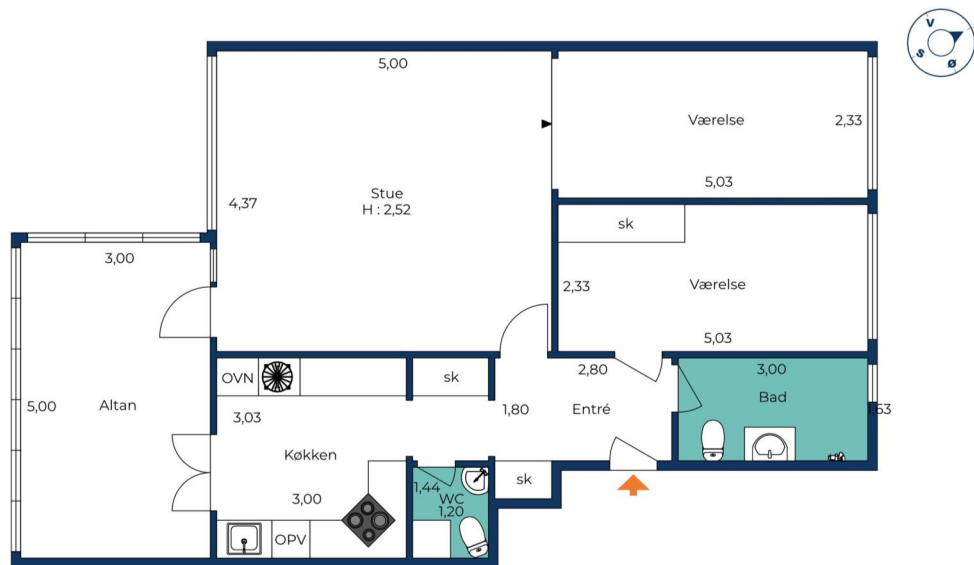


Badeværelse

Adresse: Fuglevangsvej 6B, 4. th., 1962 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 7.095.000

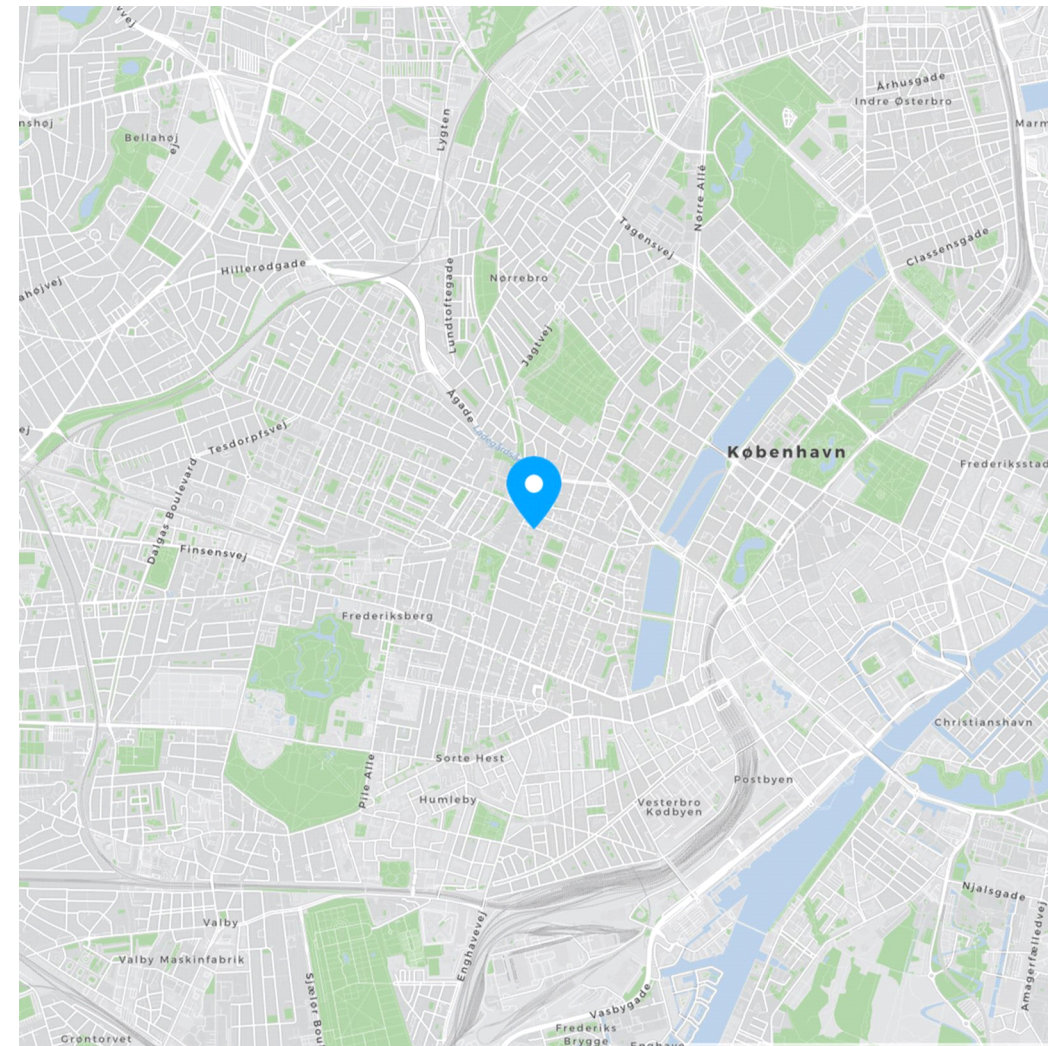
Sagsnr.: 1440212
Ejerudgift/md.: kr. 4.143

Dato: 12.06.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Fuglevangsvej 6B, 4. th., 1962 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 7.095.000

Sagsnr.: 1440212
Ejerudgift/md.: kr. 4.143

Dato: 12.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Frederiksberg
Matr.nr.:	13 f Frederiksberg
BFE-nr.:	185047
Ejerl.nr.:	18
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.413.000 kr.
Grundværdi:	3.691.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.330.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.952.800 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	89 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	82 m ²
Heraf loftsareal:	7 m ²
BBR-boligareal:	89 m ²
Øvrige arealer:	7 m ²
- Loftsrums:	7 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	Tinglyst
Tinglyst fordelingstal:	82/1930
Adm. fordelingstal:	82/1930
Sikkerhed til e/f:	20.000 kr.
I form af:	Anden hæftelse fra 2001
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Grundejerforening: Vides ikke

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur Gorenje - ovn Gorenje - Kogeplade Gorenje - Emhætte Gorenje - Køle/fryseskab LG - Opvaskemaskine Electrolux -
Vaskemaskine AEG - Tørretumbler Electrolux jf. sælgers oplysningsskema 1

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Loftrum jf. sælgers oplysningsskema
administrator oplyser: at det er cykelkælder, fitness og fælleslokale - derudover er der
fitness udstyr og havegrill

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Fuglevangsvej 6B, 4. th., 1962 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 7.095.000

Sagsnr.: 1440212
Ejerudgift/md.: kr. 4.143

Dato: 12.06.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Afventer administrator
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: .
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Varme / vand betales a/c med kr. 8.400,00 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 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 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.

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. Ejendommen er noteret med en F2.

V2 forurening

Ejendommen er ifølge kommunens & regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 2.
En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenet i større eller mindre omfang.
Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 5 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.

Antenne

Det er muligt at tilmelde sig TV-pakker via You See,

Husdyr

Der er husdyrtilladelse.

Stigning i fællesudgifterne

Fællesudgifterne stiger med kr. 30 til kr. 1.526,00 pr. 01.01.2026 jf. administratorskema

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



Adresse: Fuglevangsvej 6B, 4. th., 1962 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 7.095.000

Sagsnr.: 1440212
Ejerudgift/md.: kr. 4.143

Dato: 12.06.2025

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: Fuglevangsvej 6B, 4. th., 1962 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 7.095.000

Sagsnr.: 1440212
Ejerudgift/md.: kr. 4.143

Dato: 12.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	22.085	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.095.000
Grundskyld	kr.	9.154	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	44.450
Rottebekæmpelse 2025	kr.	163	Omkostninger til berigtigelse	kr.	8.000
Fællesudgifter	kr.	17.952	Omk. til garantistillelse af enhver art i pengeinst., anslået	kr.	3.000
Stigning fællesudgift pr. 1/1-2026	kr.	360	Omkostninger til kurssikring	kr.	1.000
			I alt	kr.	7.151.450

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

49.714

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: 355.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 39.039 md./ 468.470 år Netto **ekskl.** ejerudgift 31.609 md./ 379.311 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: 12.06.2025
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: 1/8 - 1/2 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Fuglevangsvej 6B, 4. th., 1962 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 7.095.000

Sagsnr.: 1440212
Ejerudgift/md.: kr. 4.143

Dato: 12.06.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:
I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:
Ejendommen har planer om en tagudskiftning, vil blive drøftet på generalforsamlingen i år 2026. En udgift hertil vil forventes finansieret via et fælleslån.

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
Ingen													

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 05.12.1924 lbnr. 920033-02 Tillægstekst Dok om forpl til at fjerne 2 butikbygninger ,
Nr. 2 lyst d. 21.10.1929 lbnr. 920034-02 Tillægstekst Dok om fjernelse af en garage
Nr. 3 lyst d. 10.08.1938 lbnr. 1230-02 Tillægstekst Dok om fjernelse af et halvtag, et lysthus og et skur
Nr. 4 lyst d. 01.11.1947 lbnr. 2277-02 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv SE OGSÅ AKT: 2_FRB_GR_A1
Nr. 5 lyst d. 18.01.1969 lbnr. 296-02 Tillægstekst Dok om fuldmagt til bestyrelsen til at indgå alle aftaler vedr byggeriet, prioritering mv forbud mod overdragelse uden samtykkemv
Nr. 6 lyst d. 05.08.1969 lbnr. 3441-02 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse
Nr. 7 lyst d. 26.08.1969 lbnr. 3743-02 Tillægstekst Dok om fjernelse af afløbsledninger -og brønde
Nr. 8 lyst d. 28.10.1969 lbnr. 4711-02 Tillægstekst Dok om transformerstation mv
Nr. 9 lyst d. 19.08.1971 lbnr. 5051-02 Tillægstekst Dok om ændr.n. pumpeanlæg og afløb mv
Nr. 10 lyst d. 17.09.1985 lbnr. 21295-02 Tillægstekst Lokalplan nr. 48
Nr. 11 lyst d. 31.07.1997 lbnr. 20296-02 Anmærkning anm byrder anm hæftelser Tillægstekst Dok om afvanding af gårdareal mv
Nr. 12 lyst d. 10.02.1998 lbnr. 5017-02 Tillægstekst Skøde til Frederiksberg Kommune f.s.v.a. parcellerne C og D. Tillige anden ejendom.
Nr. 13 lyst d. 26.02.2001 lbnr. 4329-02 Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen
Nr. 14 lyst d. 05.10.2007 lbnr. 18530-02 Tillægstekst Tillæg til dekl. vedr. transformerstation. Lyst d. 19.01.1994. PÅtaleberettiget: Frb. Elnet A/S

Lokalplan:

Plan - for åbning af skolars og institutioners udearealer
Plan - for Skolen ved Bülowvej, indskoling og skolegård

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2021

Kommuneplanramme:

Plan - Thorvaldsensvej
Plan - Bülowvej (Skolen ved Bülowvej)

Kommuneplanstrategi:

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

Spildevandsplan:

Kloakopland - Opland 2

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen kan ikke opnås, da ejerskiftelånet skal reduceres med sikkerheden til ejerforeningen

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. Vi er os selv, vi er ægte. Hos os skabes drømmen med en god mavefornemmelse.