



REAL

Lyøvej 22, 2. mf., 2000 Frederiksberg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	90
Kontant	8.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.126	Altan	Ja
Byggeår	1979	Energimærke	A2010 +

Sagsnr. **1440346**

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. mf, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 1440346
Ejerudgift/md.: kr. 5.126

Dato: 17.02.2026



I den attraktive bebyggelse Frederikshave tilbydes nu en af de eftertragtede midterlejligheder på 90 kvm, smuk og total gennemrenoveret. Sydvendt altan på ca. 18 kvm, delvis fri udsigt - elevator - parkeringskælder.

Lejligheden, som er en af bebyggelsens bedste, byder på en fantastisk kombination af moderne indretning og en uovertruffen beliggenhed. Med en sydvendt altan på ca. 18 kvm, hvoraf de ca. 9 kvm er glasinddækket, er der delvis fri udsigt over de grønne fællesarealer og poolen – et ideelt hjem for den kræsne køber.

Lejligheden er gennemrenoveret i 2023 med fokus på høj kvalitet og funktionalitet. Der er nyt filt på alle vægge, alle elinstallationer er opdateret og indfræset i betonavæggene, og nye, smukke Timbermann slotsplanker er lagt overalt i lejligheden. Ydermere er der installeret et nyt, stilfuldt Vordingborg Plus inline-køkken samt et eksklusivt badeværelse med flot skabsmiljø. Indvendige døre og skabe er også blevet udskiftet, hvilket giver lejligheden et moderne og indbydende udtryk.

Indretning: Stor og møblerbar entré med nyere skabe. Det lyse køkken/alrum byder på moderne faciliteter og adgang til den glasinddækkede del af altanen. Godt soveværelse med indbygget skab og direkte udgang til den åbne del af altanen. Den pragtfulde sydvendte stue giver et fantastisk lysindfald og skaber et lyst og indbydende opholdsområde. Badeværelset er smagfuldt og rummeligt med vaskemaskine. Et funktionelt værelse, der kan bruges både som børneværelse eller kontor. Lejligheden fremstår særdeles indbydende med et smukt lysindfald i alle rum, og den åbne planløsning gør det til et ideelt hjem for både par og små familier.

Fælles faciliteter: Frederikshave tilbyder en række spændende fællesfaciliteter, herunder en swimmingpool, tennisbane, parkeringskælder, fælles vaskeri, fitnessrum og et selskabslokale – alt sammen i en rolig og naturskøn ramme.

Beliggenhed: Lejligheden er attraktivt beliggende med kort gåafstand til Metroen, Frederiksberg Centret samt det populære café- og butiksmiljø på Falkoner Alle og Gl. Kongevej. Med sin fantastiske beliggenhed og gennemførte renovering er denne lejlighed en sjælden perle 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.

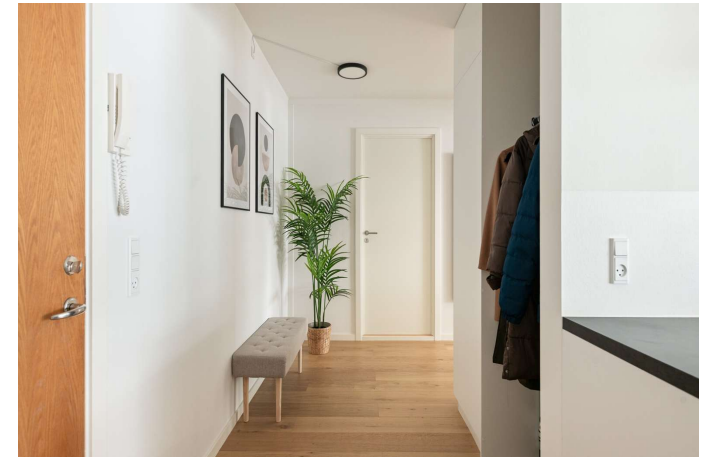
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Hanne Løye Ejendomsmægler MDE

Adresse: Lyøvej 22, 2. mf, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 1440346
Ejerudgift/md.: kr. 5.126

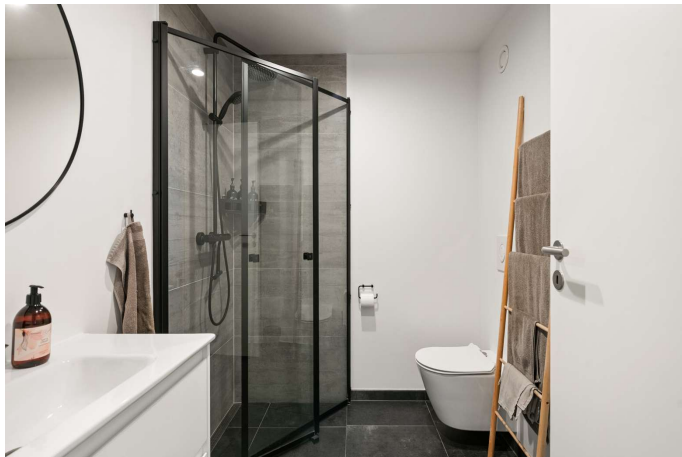
Dato: 17.02.2026



Adresse: Lyøvej 22, 2. mf, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 1440346
Ejerudgift/md.: kr. 5.126

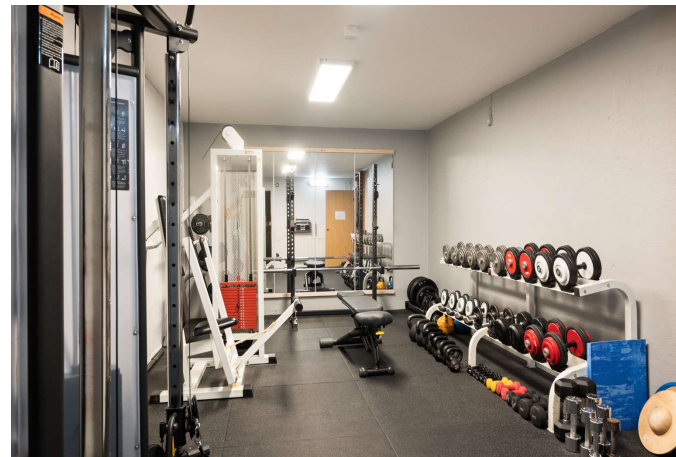
Dato: 17.02.2026



Adresse: Lyøvej 22, 2. mf, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 1440346
Ejerudgift/md.: kr. 5.126

Dato: 17.02.2026



Adresse: Lyøvej 22, 2. mf, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 1440346
Ejerudgift/md.: kr. 5.126

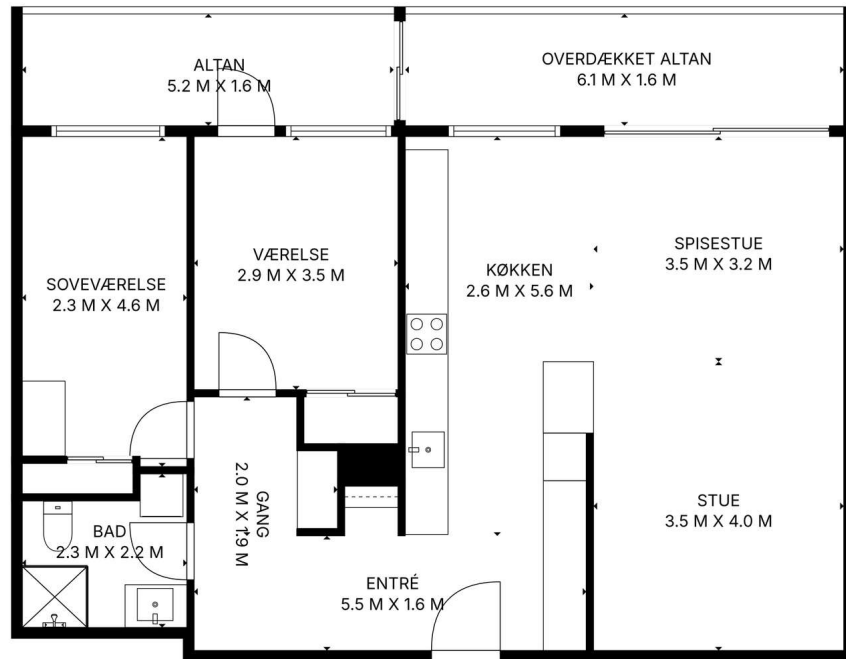
Dato: 17.02.2026



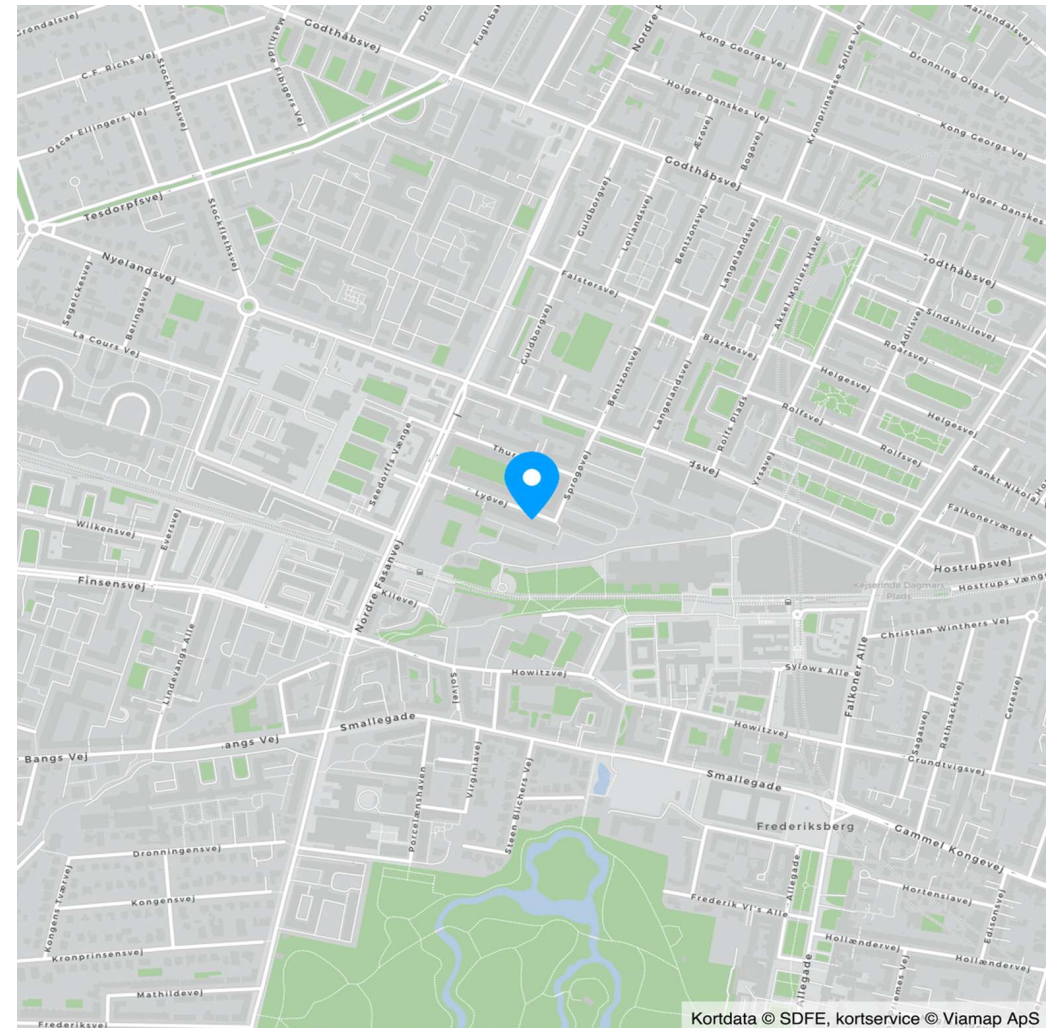
Adresse: Lyøvej 22, 2. mf, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 1440346
Ejerudgift/md.: kr. 5.126

Dato: 17.02.2026



BEMÆRK VENLIGST AT DETTE ER EN VEJLEDENDE PLANTEGNING OG ER DERFOR IKKE MÅLFAST.





Adresse: Lyøvej 22, 2. mf, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 1440346
Ejerudgift/md.: kr. 5.126

Dato: 17.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Frederiksberg
Matr.nr.:	46a Frederiksberg
BFE-nr.:	189047
Ejerl. Nr.:	68
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.582.000
Grundværdi:	3.836.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.465.600
Grundlag for grundskyld:	3.068.800

Arealer**

Tinglyst areal:	84 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	84 m ²
BBR-boligareal:	90 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:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Ovn Junker - Kogeplade Elica med kulfilter - Køle/fryseskab Grundig - Opvaskemaskine Bauknecht - Vaskemaskine Grundig - Klædeskab fra IKEA jf. sælgers oplysningsskema

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. mf, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 1440346
Ejerudgift/md.: kr. 5.126

Dato: 17.02.2026

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: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.784 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 5.784 p.a. afregnes via fordelingstal - Anslået
Vand betales a/c med ca. kr. 600 p.a. der er vandmålere - Anslået
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 + A2010

Adresse: Lyøvej 22, 2. mf, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 1440346
Ejerudgift/md.: kr. 5.126

Dato: 17.02.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Rottebekæmpelse 2026
Fællesudgifter anslået
Forbrug til vaskeri - anslået

kr. 22.775
kr. 9.513
kr. 164
kr. 27.864
kr. 1.200

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Ejerskrifte gebyr til administrator, anslået
I alt

kr. 8.495.000
kr. 52.850
kr. 2.500
kr. 8.550.350

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 61.516

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: 425.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 44.995 md. / 539.937 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 36.893 md. / 442.711 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** Standardfinansieringen kan ikke opnås, da ejerskiftelånet skal reduceres med sikkerheden 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. mf, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 1440346
Ejerudgift/md.: kr. 5.126

Dato: 17.02.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Lejligheden deltager ikke i fælleslånet.	0	13.02.2026

Ejerforening

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

Fordelingstal:

Admin: /
Tinglyst: 10 / 1924
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Brugsret til kælderrum nr 68

Fællesfaciliteter

Ejendommen har vaskerier, der kan benyttes mod betaling. Vaskekort hentes hos viceværtten 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 pkælder og p-pladser, standere til opladning af el-biler, Vaskeplads til bil, legeplads, tennisbane, petanquebane, grillpladser, motionsrum og billardrum der kræver medlemskab, Fiber-net via fiberby er indlagt i 2023. Ejer skal selv kontakte Fiberby for tegning af abonnement. Jf. ejerlejlighedsskema.

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. Påtaleberettiget: Frb. Elnet A/S
- Nr. 25: 09.02.2012 - Vedtægt vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 14-06-2011.
- Nr. 26: 04.11.2019 - VEDTÆGTER for Ejerforeningen Frederiks Have
- Nr. 28: 26.05.2025 - SÆRVEDTÆGT FOR E/F FREDERIKSHAVE – RETTET VERSION EFTER G/FCVR 34 78 82 19

Planer

Lokalplan 14
Lokalplan 226
Lokalplan 228



Adresse: Lyøvej 22, 2. mf, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 1440346
Ejerudgift/md.: kr. 5.126

Dato: 17.02.2026

Anvendelsesbegrænsninger

Emhætten er med kulfilter - lovpligtig tilslutning til det centralesug kan nemt installeres igen.

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.

Sikkerhed til ejerforeningen

Sikkerheden til ejerforeningen er følgende: 3% af ejendomsvurd. dog mindst 3% af sidst tinglyste købesum, 1 prt.

Husdyr

Tilladt ved overholdelse af husorden pkt. 10

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.

Fibernet

Nyt fibernet -. udgift pr. mdr. kr. 90,00.

Olietank

Køber er gjort opmærksom på at der er en afblændet olietank på grunden

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-/år-sopgørelsen. 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.

Kommuneplaner:

Plan - Kommuneplan 2025
Plan - Nordre Fasanvej/Nyelandsvej
Plan - Bymidten Nord
Plan - Frederiksbergstrategien 2016
Plan - Frederiksbergstrategien 2020
Plan - Frederiksberg Bystrategi 2024

Spildevandsplaner:

Kloakopland - Opland 2

Kommuneplaner & Spildevandsplaner

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