

REAL



Lindevangs Alle 11, 1. th, 2000 Frederiksberg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	152
Kontant	10.445.000	Værelser	5
Ejerudgift	7.803	Altan	Ja
Byggeår/ombygget	1885/2003	Energimærke	C

Sagsnr. **1440409**

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: Lindevangs Alle 11, 1. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 10.445.000

Sagsnr.: 1440409
Ejerudgift/md.: kr. 7.803

Dato: 12.08.2026



VILLALEJLIGHED I TO PLAN - 152 KVM MED ALTAN OG ADGANG TIL FÆLLES HAVESTYKKE - EGEN PARKRINGSPLADS.

I en af Frederiksbergs smukke klassiske villaer udbydes denne stemningsfulde og herskabelige villalejlighed på 152 m². Her forenes historisk elegance med moderne komfort. Boligen byder på solrig altan, brugsret til et hyggeligt fælles havestykke samt privat parkeringsplads i aflåst gård – en sjælden kvalitet på Frederiksberg.

Ejendommen, der rummer blot fire ejerlejligheder, blev gennemgribende renoveret i 2003 med stor respekt for den oprindelige arkitektur. Resultatet er en skøn og indbydende bolig, hvor klassiske detaljer og nutidige løsninger går op i en højere enhed.

Lejligheden er indrettet i to plan. Stueetagen imponerer med et smukt køkken-alrum i åben forbindelse med den elegante opholdsstue. De høje lofter, de karakteristiske vinduespartier og de herskabelige detaljer skaber en lys og indbydende atmosfære med masser af sjæl. På etagen findes desuden et stort og eksklusivt badeværelse med vaskemaskine og tørretumbler.

Førstesalen rummer et lyst repos, som er oplagt til hjemmekontor eller læsehjørne, to børneværelser samt et rummeligt soveværelse.

Til lejligheden hører brugsret til en privat parkeringsplads i den aflåste gård samt et praktisk opbevaringsrum i kælderen. Der er flere fællesrum i kælderen samt et vaskeri i kælderen i naboejendommen nr. 13. Der er brugsret til naboejendommens tagterrasse.

Yderligere beskrivelse følger side 1a.

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: Lindevangs Alle 11, 1. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 10.445.000

Sagsnr.: 1440409
Ejerudgift/md.: kr. 7.803

Dato: 12.08.2026

Beliggenheden er blandt Frederiksbergs mest attraktive. Her bor du få minutters gang fra både Frederiksberg Have og Lindevangsparken, som byder på en stor attraktiv legeplads, tæt på hyggelige caféer, specialbutikker, indkøb og Metro. Samtidig er Gl. Kongevej og Falkoner Allé inden for kort afstand med alt det bedste, Frederiksberg har at byde på.

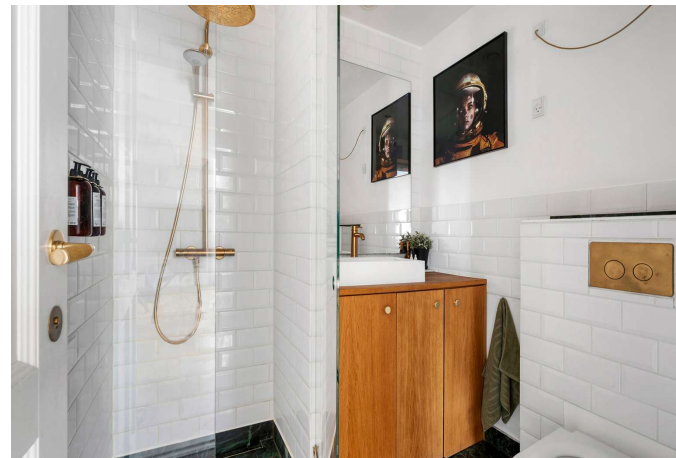
En sjældent udbudt villalejlighed, hvor herskabelig charme, moderne komfort og en attraktiv beliggenhed går hånd i hånd.

Velkommen til Lindevangs Alle 11, 1.sal.

Adresse: Lindevangs Alle 11, 1. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 10.445.000

Sagsnr.: 1440409
Ejerudgift/md.: kr. 7.803

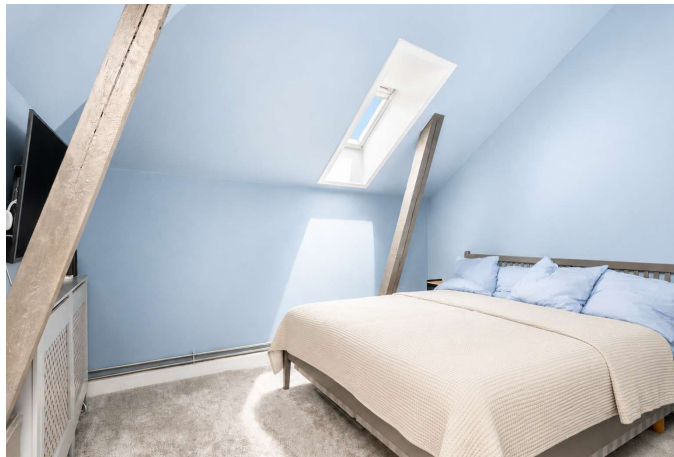
Dato: 12.08.2026



Adresse: Lindevangs Alle 11, 1. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 10.445.000

Sagsnr.: 1440409
Ejerudgift/md.: kr. 7.803

Dato: 12.08.2026

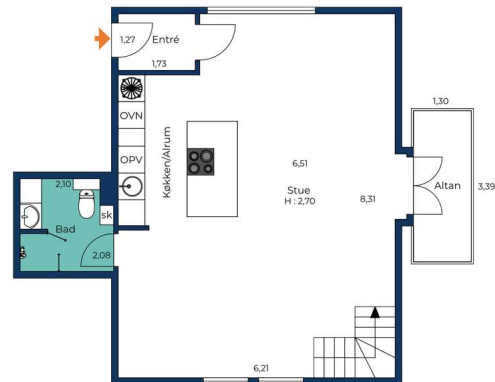


Adresse: Lindevangs Alle 11, 1. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 10.445.000

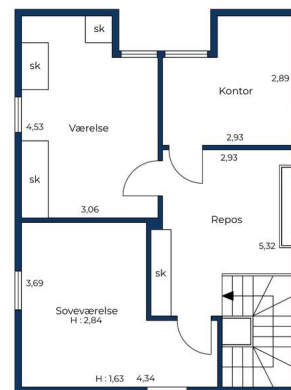
Sagsnr.: 1440409
Ejerudgift/md.: kr. 7.803

Dato: 12.08.2026

1. sal

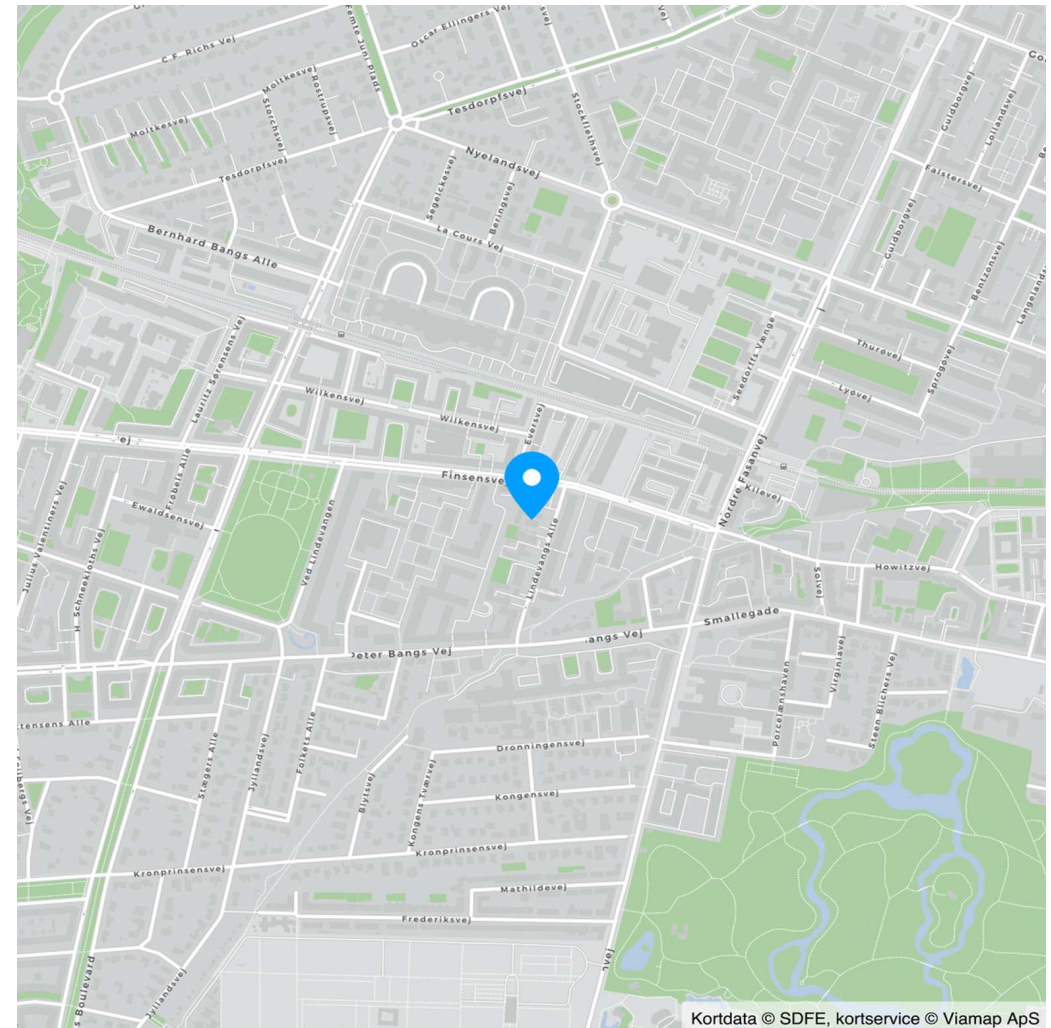


2. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Lindevangs Alle 11, 1. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 10.445.000

Sagsnr.: 1440409
Ejerudgift/md.: kr. 7.803

Dato: 12.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederiksberg
Matr.nr.:	48t Frederiksberg
BFE-nr.:	190840
Ejerl. Nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1885/2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	6.925.000
Grundværdi:	4.451.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.540.000
Grundlag for grundskyld:	3.560.800

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	142 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	142 m ²
BBR-boligareal:	152 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):

De i lejligheden værende hårde hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Lindevangs Alle 11, 1. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 10.445.000

Sagsnr.: 1440409
Ejerudgift/md.: kr. 7.803

Dato: 12.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Topdanmark
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.: 7.500 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 7.500 p.a.

Vand betales a/c med kr. 6.000 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 C



Adresse: Lindevangs Alle 11, 1. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 10.445.000

Sagsnr.: 1440409
Ejerudgift/md.: kr. 7.803

Dato: 12.08.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	28.254	Kontantpris	kr.	10.445.000
Grundskyld	kr.	11.038	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	64.550
Rottebekæmpelse 2026 - Anslået	kr.	200	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	2.500
Fællesudgifter	kr.	52.824	Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforening, anslået	kr.	3.125
Fælles Internet	kr.	1.320	I alt	kr.	10.515.175

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. 93.636

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: 525.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 56.811 md. / 681.728 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 46.126 md. / 553.516 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: Lindevangs Alle 11, 1. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 10.445.000

Sagsnr.: 1440409
Ejerudgift/md.: kr. 7.803

Dato: 12.08.2026

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:

Nr. 16: hovedstol kr. 3.850.000
Nr. 17: hovedstol kr. 1.019.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Lindevang
Eksisterende sikkerhed: Kr. 41.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 142 / 1707
Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Brugsret

Der medfølger eksklusiv brugsret til én parkeringsplads ved ejendommen.

Fællesfaciliteter

Fællesgård

Servitutter

- Nr. 1: 20.01.1864 - Dok om næringsveje på parcellen
- Nr. 2: 20.01.1864 - Dok om benyttelsindskrænkninger (2U495-63)
- Nr. 3: 09.05.1877 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, årlig vejafgift
- Nr. 4: 02.07.1920 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 5: 25.02.1951 - Dok om Lindevangs alle
- Nr. 6: 08.12.1967 - Dok om udvidelse af bebyggelse med pligt til evt fjernelse mv, Se akt 2_FRB_T48
- Nr. 7: 06.01.1969 - anm hæftelser Dok om ret til vederlagsfri færdsel på vejen mv, Se akt
- Nr. 8: 06.01.1971 - Dok om hegn, hegsmur mv, fjernelse af tilbygning mv 2_FRB_T48
- Nr. 9: 09.08.1979 - Dok om parkering mv 2_FRB_T48
- Nr. 10: 04.11.1986 - Lokalplan nr. 50

- Nr. 11: 24.01.2003 - Lokalplan nr. 128 Tillige lyst på 48 t
- Nr. 12: 23.06.2005 - anm hæftelser Vedtægter for E/F Lindevang
- Nr. 14: 30.11.2015 - Tillæg til vedtægter tinglyst med dato/løbenr.: 23.06.2005-19462-02:
- Nr. 15: 27.02.2018 - T I L L Æ G

Planer

Lokalplan 128 - Lindevangs Allé 11
Lokalplan 132 for et område mellem Peter Bangs Vej og Finsensvej
Lokalplan 164 for detailhandel og boliger på hjørnet af Finsensvej og Lindevangs Allé
Lokalplan 238 - Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger SAVE 3
Lokalplan 50 for et område mellem Finsensvej og Peter Bangs Vej

Kommune- & Spildevandsplaner

Plan - Kommuneplan 2025
Plan - Omkring Nimbusparken
Plan - Frederiksbergstrategien 2016
Plan - Frederiksbergstrategien 2020
Plan - Frederiksberg Bystrategi 2024
Kloakopland - Opland 4

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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

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.



Adresse: Lindevangs Alle 11, 1. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 10.445.000

Sagsnr.: 1440409
Ejerudgift/md.: kr. 7.803

Dato: 12.08.2026

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskattningen 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 beskattning.

Bevaringsværdi ejendom

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 3 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.

Olietank

Der gøres opmærksom på at der er en afblændet olietank på grunden

Husdyr

Det er tilladt at holde mindre husdyr - f.eks. kat / mindre hund.

Udlejning

Udlejning tilladt jf. vedtægternes paragraf 23.

Internet & yousee

Sælger er tilmeldt yousee og betaler kr. 334 pr måned. Det er valgfrit at være tilmeldt yousee. Foreningen har tegnet en kollektivaftale på Internet til de angivne kr. 110/måned. Dette er derfor ikke valgfrit, og kan ikke opsiges

Stigning i fællesudgifterne i 2027

I budget 2026 er det anført, at der må forventes en stigning i fællesbidrag på 8-10 % igen i 2027.

Efterfølgende stigninger frem til balancering af budgettet må ligeledes forventes, men i mindre målestok.

Arbejdsforpligtelse

Ingen aftalt forpligtelse, men der afholdes almindeligvis 1-2 årlige arbejdsweekender

Ejerforeningen Lindevangs Alle 11 + 13

Ejerforeningen består af 2 bygninger, en ejendom opført i 2004 med 25 boligenheder og en ejendom fra år 1885 ombygget i år 2003 til 4 boligenheder.

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.