



REAL

Ingemannsvej 22, st. tv.

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår/ombygget

Ejerlejlighed
13.995.000
6.693
1903/2004

Bolig m²
Værelser
Altan
Energimærke

168
5
Ja
+ C

Sagsnr. **1440294**

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: Ingemannsvej 22, st. tv, 1964 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 1440294
Ejerudgift/md.: kr. 6.693

Dato: 28.03.2026



Et grønt frirum midt i byen

Town-house stemning med terrasse, haveadgang og kompromisløs renovering.

På en af Frederiksbergs mest eftertragtede og rolige adresser finder du denne unikke bolig på Ingemannsvej 22. En lejlighed, der føles som sit eget lille townhouse - med direkte udgang til terrasse og gårdhave. Et grønt frirum midt i byen.

Boligens karakter

Indenfor venter et hjem, hvor lysindfaldet og de gennemførte løsninger giver fornemmelsen af noget ekstraordinært. De høje lofter, de håndlavede fyldningsdøre og genskabelsen af lejlighedens unikke stuk vidner om et sted, hvor alt er tænkt, tegnet og udført med omtanke.

Indretning

Boligen fordeler sig over 162 tinglyste smukke etagemeter, 109 tinglyst bolig kvm i stueplan, 53 kvm i underetage (heraf er 10 kvm badeværelse), der er to nyere eksklusive badeværelser, nyere unikt køkken-alrum. Her er plads til både den store børnefamilie, til generationskøbet - og til parret, der ønsker at bo og arbejde på samme adresse. I stueplan bydes du velkommen i en elegant entré med snedkergarderobe fra Københavns Møbelsnedkeri. Herfra åbner hjemmet sig mod en stor opholdsstue med en pejs fra Philip Pejse. Fløjddøre forbinder stuen med et ekstra værelse - oplagt som børneværelse, kontor eller bibliotek. Stuen flyder videre ind i et rummeligt køkken fra Handcrafted Interior med gulv- og bordplade i ølandssten samt integrerede hårde hvidevarer fra Gaggenau og Miele. Underetagen fremstår fuldt integreret med højt til loftet, gulvvarme, dræn og ventilationssystem. Her findes et stort soveværelse, et fleksibelt alrum - ideelt som teenageafdeling, gæsteafdeling eller hjemmekontor - samt endnu et badeværelse udført i hvid Carrara-marmor med armaturer fra Vola, badmøbel fra Københavns Møbelsnedkeri samt vaskemaskine og tørretumbler fra Miele. ##

Materialer og renovering

Boligen er gennem renoveret over en fireårig periode med rådgivning fra arkitekt, ingeniør og designere. Her er gulvvarme, Dinesen Douglas-planker, specialdesignede døre fra Optimisten, Matrikula og Kvindesmedien og snedkerløsninger i kompromisløs kvalitet. Det samlede udtryk er roligt, helstøbt og gennemført.

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.

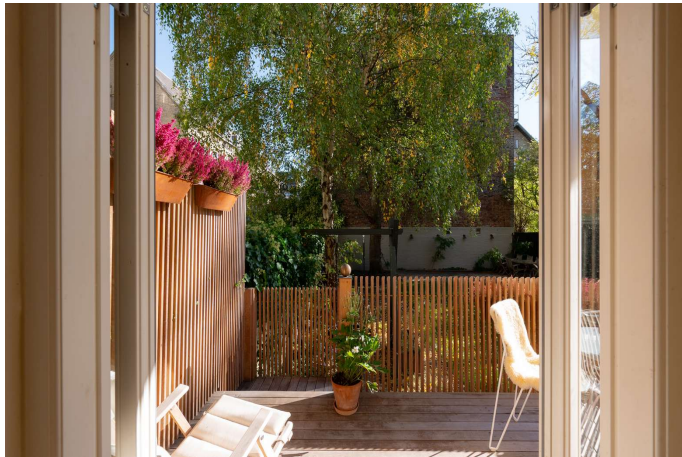
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Hanne Løye Ejendomsmægler MDE

Adresse: Ingemannsvej 22, st. tv, 1964 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 1440294
Ejerudgift/md.: kr. 6.693

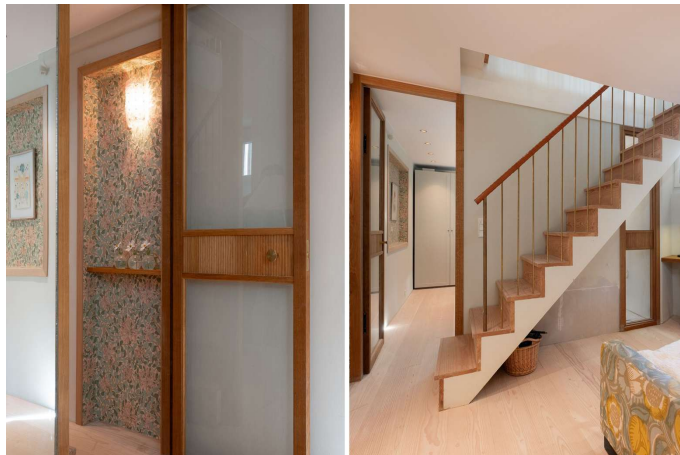
Dato: 28.03.2026



Adresse: Ingemannsvej 22, st. tv, 1964 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 1440294
Ejerudgift/md.: kr. 6.693

Dato: 28.03.2026



Adresse: Ingemannsvej 22, st. tv, 1964 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 1440294
Ejerudgift/md.: kr. 6.693

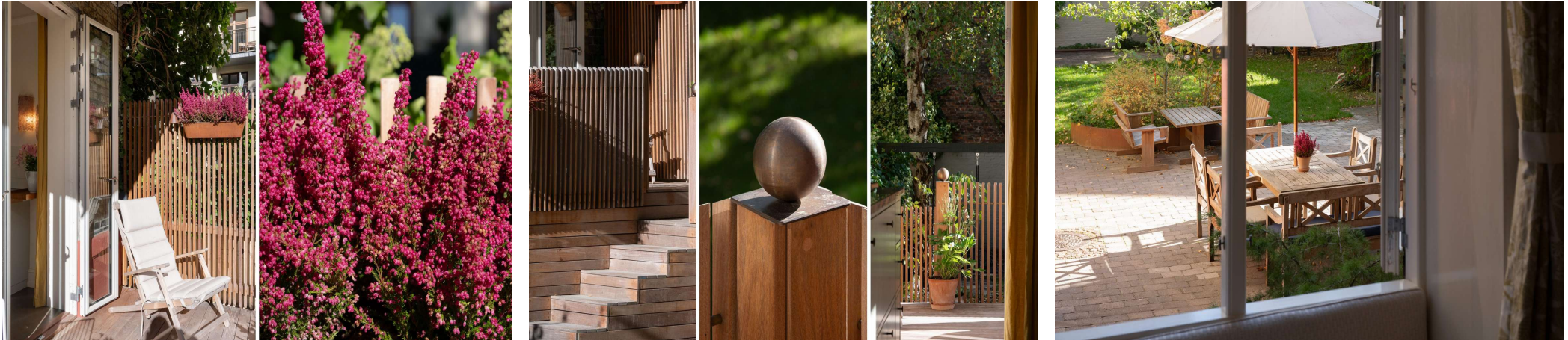
Dato: 28.03.2026



Adresse: Ingemannsvej 22, st. tv, 1964 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 1440294
Ejerudgift/md.: kr. 6.693

Dato: 28.03.2026



Adresse: Ingemannsvej 22, st. tv, 1964 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 1440294
Ejerudgift/md.: kr. 6.693

Dato: 28.03.2026





Adresse: Ingemannsvej 22, st. tv, 1964 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 1440294
Ejerudgift/md.: kr. 6.693

Dato: 28.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Frederiksberg
Matr.nr.:	18æ Frederiksberg
BFE-nr.:	183410
Ejerl. Nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1903/2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	9.544.000
Grundværdi:	5.520.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	7.635.200
Grundlag for grundskyld:	4.416.000

Arealer**

Tinglyst areal:	152 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	109 m ²
Heraf andre arealer	43 m ²
BBR-boligareal:	168 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:

Servitutter

- Nr. 1: 05.12.1866 - Dok om hegn, hegnsmur mv, anvendelse (2Y 298-1073)
- Nr. 2: 26.06.1903 - Dok om benyttelse af kælderrum (6G 608-1467)
- Nr. 3: 05.01.1947 - Dok om luftfartshindringer mv 01.11.1947
- Nr. 4: 06.09.1977 - Lokalplan nr. 1
- Nr. 5: 28.04.1982 - anm byrder, anm hæftelser Dok om betingelser for udskiftning af vinduer i lejlighederne 2_FRB_Æ18
- Nr. 6: 30.05.1988 - Dok om hobbyrum i kælderen 2_FRB_Æ18 - 2_FRB_Æ18 - korrekte årstal 1980
- Nr. 7: 07.11.1988 - Vedtægter for ejerforening, Ingemannsvej 22 , Tillige lyst pantstiftende. 2_FRB_Æ18
- Nr. 8: 02.03.2005 - Anm byrder og hæftelser Tillæg til vedtægter 2_FRB_Æ18

Planer

Lokalplan 1 - Et område mellem Åboulevard, H.C. Ørsteds Vej, Rosenørns Allé og Bülow'svej
Lokalplan nr. 1.pdf

Tilbehør:

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

Komfur Gaggenau, ovn Gaggenau, Kogeplade Gaggenau, Emhætte Gaggenau, Køleskab Miele, Fryser Miele, Opvaskemaskine Miele, Vaskemaskine Miele, Tørretumbler Miele 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: Ingemannsvej 22, st. tv, 1964 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 1440294
Ejerudgift/md.: kr. 6.693

Dato: 28.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.008 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med anslået kr. 10.800,00 p.a.
Der gøres opmærksom på, at fællesudgifterne er reduceret med anslået kr. 6.159, svarende til lejligheds andel af budgetteret vandforbrug
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 ejendomsmæg-

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: Ingemannsvej 22, st. tv, 1964 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 1440294
Ejerudgift/md.: kr. 6.693

Dato: 28.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Rottebekæmpelse 2026
Fællesudgifter

kr. 38.940
kr. 13.690
kr. 246
kr. 27.441

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
I alt

kr. 13.995.000
kr. 85.850
kr. 14.080.850

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. 80.316

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: 700.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 76.339 md. / 916.065 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 61.983 md. / 743.799 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: 25.03.2026

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: Ingemannsvej 22, st. tv, 1964 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 1440294
Ejerudgift/md.: kr. 6.693

Dato: 28.03.2026

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
Ingen fælleslån		25.11.2026

Ejerforening

Navn: E/F Ingemannsvej 22
Eksisterende sikkerhed: Kr. 15.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: 112 / 1024
Tinglyst: 112 / 1024
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Kælderrum

Fællesfaciliteter

fælles have/gård, fællesvaskeri, cykelkælder, tørrerum

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.

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4 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.

Husdyr

Det tilladt jf. husorden

Udlejning

Det er tilladt jf. vedtægter

Årlige arbejdsdage i foreningen

Der er 2 årlige havedage i foreningen, 1 om foråret og 1 om efteråret

Oplysninger om lejlighedens tinglysteareal

Lejligheden har fået tillagt yderligere areal, den tidligere bagtrappe er nedlagt og nyt areal er tillagt lejligheden - nyt ejerlejlighedens kort er under tinglysning - herunder skal ske ændring af lejlighedens nuværende BBR-oplysninger.

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.

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