



REAL

C.F. Richs Vej 152, 1. tv., 2000 Frederiksberg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	55
Kontantpris	3.395.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.999	Altan	Ja
Byggear	1935	Energimærke	C

Sagsnr. **1440265**

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: C.F. Richs Vej 152, 1. tv., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 1440265
Ejerudgift/md.: kr. 2.999

Dato: 07.11.2025



Beskrivelse:

FREDERIKSBERG VED GRØNDALSPARKEN – INDBYDENDE 2-VÆRELSES MED SOLRIG, VESTVENDT ALTAN OG GRØN UDSIGT I EFTERTRAGTEDE RINGPARKEN

I den populære bebyggelse Ringparken – lige ved Grøndalsparken og metroen – udbydes denne velholdte og indbydende 2-værelses lejlighed. Lejligheden fremstår i god, velholdt stand. Der er et flot lysindfald i alle rum.

Lejligheden indeholder en fordelingsentré, nydeligt badeværelse, lys stue med store vinduer samt et rummeligt soveværelse med indbyggede skabe og udgang til en vestvendt altan med grønt kig og mulighed for at nyde aftensolen.

Beliggenheden giver kort gåafstand til metroen ved Flintholm Station, CBS samt butiks- og cafémiljøet omkring Frederiksberg Centret. PureGym ligger blot 150 meter væk, og i nærområdet findes også Flintholm Svømmehal og KU.BE.

Ejendommen er veldrevet, og facaderne er for nylig blevet istandsat. Der er adgang til fællesfaciliteter som vaskeri, bordtennis og parkering. Derudover er der brugsret til kælderrum.

Køber skal være forberedt på, at toget kører tæt på lejligheden, men til gengæld er her en fantastisk grøn udsigt samt smuk solnedgang. Bemærk billig ejerudgift.

Lejligheden henvender sig bredt – både til unge og ældre – og er særdeles velegnet som forældre køb.

INDFLYTNINGSKLAR – Velkommen til C.F. Richs Vej 152, 1. sal tv.

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: C.F. Richs Vej 152, 1. tv., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 1440265
Ejerudgift/md.: kr. 2.999

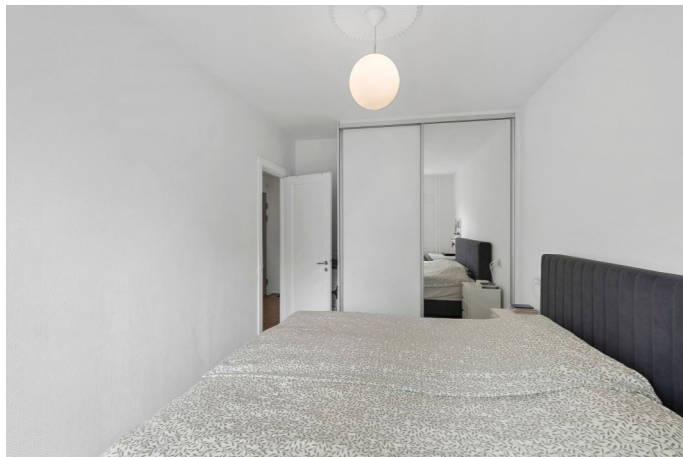
Dato: 07.11.2025



Adresse: C.F. Richs Vej 152, 1. tv., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 1440265
Ejerudgift/md.: kr. 2.999

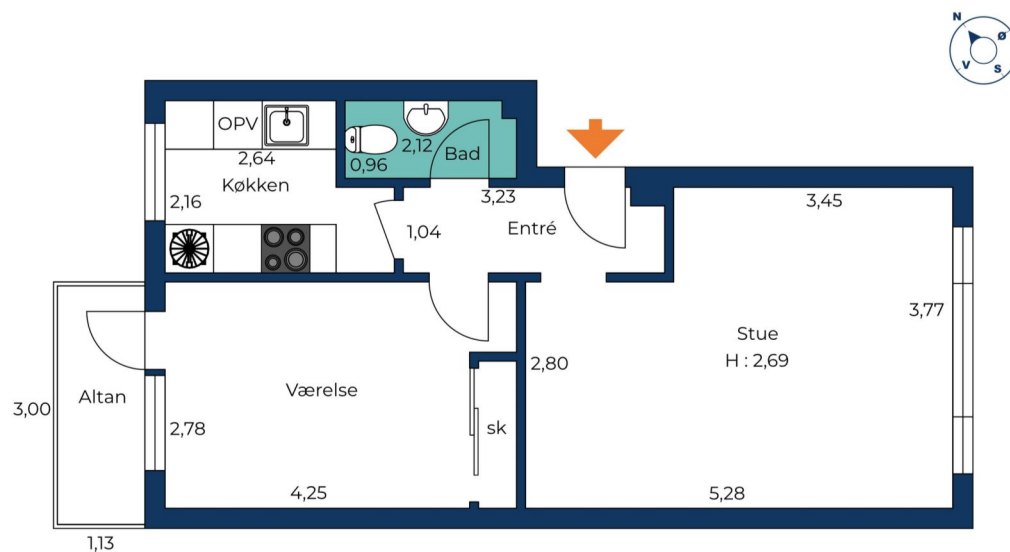
Dato: 07.11.2025



Adresse: C.F. Richs Vej 152, 1. tv., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 3.395.000

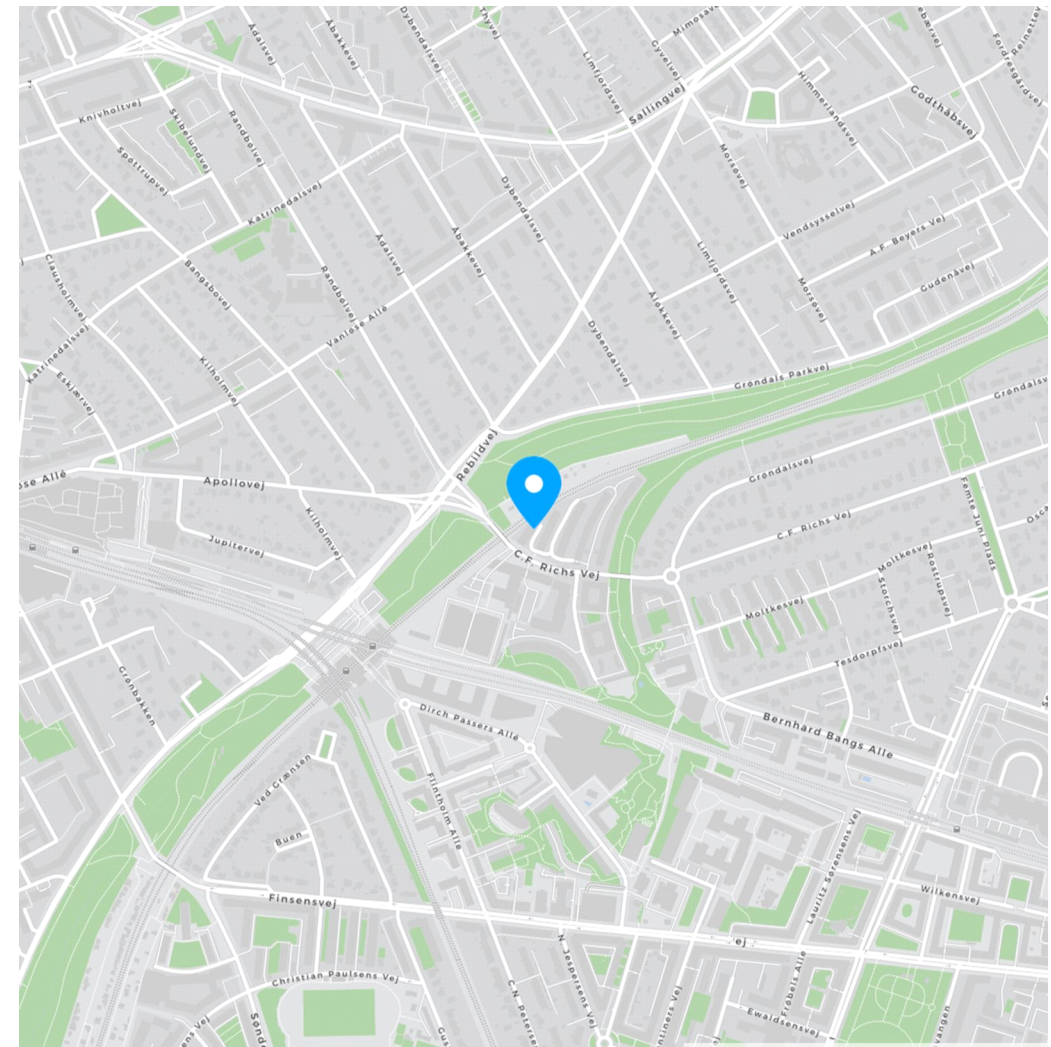
Sagsnr.: 1440265
Ejerudgift/md.: kr. 2.999

Dato: 07.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: C.F. Richs Vej 152, 1. tv., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 1440265
Ejerudgift/md.: kr. 2.999

Dato: 07.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Frederiksberg
Matr.nr.:	5 td Frederiksberg
BFE-nr.:	180700
Ejl.nr.:	16
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1935

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.475.000 kr.
Grundværdi:	1.933.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.980.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.546.400 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	51 m ²
- heraf boligareal:	51 m ²
BBR-boligareal:	55 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Vaskemaskine (mærke: Miele)
Opvaskemaskine (mærke: IKEA)
Køleskab (mærke: IKEA)
Komfur/ovn (mærke: IKEA)
Emhætte Ikea

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: C.F. Richs Vej 152, 1. tv., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 1440265
Ejerudgift/md.: kr. 2.999

Dato: 07.11.2025

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.: 3.432 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: .

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 3.432,00 p.a.

Vand er udtrukket af fællesudgifter med kr. 2.373

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 salgsopstillingens 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: C.F. Richs Vej 152, 1. tv., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 1440265
Ejerudgift/md.: kr. 2.999

Dato: 07.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.098	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.395.000
Grundskyld	kr.	4.794	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Antenneforening	kr.	1.188	Omkostninger til berigtigelse	kr.	8.000
Rottbekæmpelse 2025	kr.	127	Omk. til garantistillelse af enhver art i pengeinst., anslået	kr.	3.000
Fællesudgifter	kr.	19.781	Omkostninger til kurssikring	kr.	1.000
			Gebyr til administrator, notering af ejerskifte,	kr.	2.000
			I alt	kr.	3.431.250
			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		35.989			

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.853 md./ 214.238 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.631 md./ 175.570 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 3 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: 07.11.2025
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 **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.

Adresse: C.F. Richs Vej 152, 1. tv., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 1440265
Ejerudgift/md.: kr. 2.999

Dato: 07.11.2025

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:
Kommende projekt:
Der er vedtaget er større byggeprojekt på den ekstraordinære generalforsamling 10. januar 2024, se referat
Projektet er endnu ikke afsluttet og derfor er lånet ikke optaget endnu. Det fremgår af referatet ” svarende til 374,19 kr. pr. fordelingstal” og lejlighedens fordelingstal 51, fremgår af mæglerbesvarelsen. Man kender først det endelig beløb først når byggesagen er opgjort. Lejlighedens andel anslået fordelingstal er 51: 374,19-51 = kr. 19.083,69

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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	1.585.611	1.585.611	1.615.510	DKK	5	118.418	27,75	5,57			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:
Fællesudg. fordeles efter: Administrativ
Tinglyst fordelingstal: 51/1017
Adm. fordelingstal: 51/15322
Sikkerhed til e/f: 0 kr.
I form af: Anden hæftelse - 250 kr pr ford.tal, pristalsreguleret = kr. 12.750
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:
Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 08.07.2016 lbnr. 1007434870 Prioritet i forhold til andre servitutter, der også har forprioritet, afgøres af anmeldelsestidspunktet
Nr. 2 lyst d. 28.08.1891 lbnr. 905606-02 Tillægstekst Dok om indskrænkning iht brøndanlæg,
Nr. 3 lyst d. 08.08.1902 lbnr. 905607-02 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse
Nr. 4 lyst d. 10.09.1920 lbnr. 905609-02 Tillægstekst Dok om kloakbidrag,
Nr. 5 lyst d. 08.03.1935 lbnr. 905610-02 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 6 lyst d. 05.04.1935 lbnr. 59-02 Tillægstekst Dok om evt fjernelse af en garagebygning mv,
Nr. 7 lyst d. 05.11.1935 lbnr. 1975-02 Tillægstekst Dok om vejprofil, ubebygget areal, fælles adgangsvej, haveanlæg, reklame, kælderrum, fælles afløbsledning, til gas, vand og el
Nr. 8 lyst d. 26.03.1936 lbnr. 3165-02 Tillægstekst Dok om evt fjernelse af to runde tage over legepladsen
Nr. 9 lyst d. 08.08.1936 lbnr. 1135-02 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv

Nr. 10 lyst d. 15.10.1936 lbnr. 905611-02 Tillægstekst Dok om fælles gård-wc mv
Nr. 11 lyst d. 24.09.1976 lbnr. 14404-02 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Ringparken, Ikke til hinder for prioritering

Lokalplan:
Plan - Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger SAVE 3

Kommuneplan:
Plan - Kommuneplan 2025

Kommuneplanramme:
Plan - Ringbanen-syd
Plan - Ringparken

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

Spildevandsplaner:
Kloakopland - Opland 2

Andre forhold af væsentlig betydning:
Lettere forurening

Adresse: C.F. Richs Vej 152, 1. tv., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 1440265
Ejerudgift/md.: kr. 2.999

Dato: 07.11.2025

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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Bevaringsværdi

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.

Husdyr

Tilladt jf. husorden: Det er tilladt at holde husdyr.

Udlejning

Tilladt jf. vedtægternes §30

Antenne

Der er installeret fibernetværk i ejendommen. Ejerforeningen opkræver 99 kr. (2021) pr. måned til kollektiv tilslutning-/grundbeløb.

Ejere kan ikke afmelde sig.

Beløbet kan anvendes til delvis betaling for internetadgang. Fibia opkræver den eventuelle restbetaling, der ligger ud over grundbeløbet, hvis der er tilvalgt mellem- eller fuldpakke, tv boks, ekstrakanaler, fiberbredbånd, telefoni eller øvrige ydelser.

Ekstrakanaler kan tilkøbes, ved direkte henvendelse til Fibia. Ved ønske om ændringer af Fibia produkt, skal Fibia kontaktes.

Stigning i fællesudgifterne

Fællesudgifterne stiger fast med 3%. Det beslutes på årets generalforsamling præcis hvor mange procent fællesudgifterne stiger med. Stigningen er med tilbagevirkende kraft pr. 1. januar.

Stigning i 2025:

På generalforsamlingen 17. juni 2025, blev det besluttet at hæve fællesudgifterne med 2% pr. 01.08.2025. og med samtidig efterregulering for perioden 01.01.2025 - 31.07.2025.

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 værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum nr 152, 1. tv jf. sælgers oplysningsskema

Vaskeri, Tørrerum/loft, Bordtenning jf. sælgers oplysningsskema

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.