



REAL

Johannes V. Jensens Alle 58, 3. tv, 2000 Frederiksberg

| | | | |
|------------|----------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type | Ejerlejlighed | Bolig m ² | 180 |
| Kontant | 12.995.000 | Værelser | 5 |
| Ejerudgift | 9.096 | | |
| Byggeår | 1971 | Energimærke | C |

Sagsnr. **304-0066**

RealMæglerne Jesper Faurholm Ejendomsmægler

Bagsværd Hovedgade 116B / 2880 Bagsværd / Tlf. +45 30149800 / www.realmaeglerne.dk/bagsvaerd

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: Johannes V. Jensens Alle 58, 3. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 304-0066
Ejerudgift/md.: kr. 9.096

Dato: 27.04.2026



Liebhaber lejlighed på 180 m² med elevator og med stor terrasse og garage

Skøn udsigtslejlighed på 180 m² på Frederiksberg på tredje sal med elevator. Pragtfuldt beliggende ved stort indkøbscenter samt offentlig transport. Dejligt grønne fællesarealer med legeplads og solbænke. Veldrevet ejerforening med egen vicevært. Kæmpe sydvest vendt terrasse samt privat parkering i garage. Præsentabel hall, lækkert gæstetoilet med vaskemaskine og tørretumbler, stort luksus og åbent Svane køkken ifm spiseafdeling. Fra spiseafdelingen er der direkte udgang til sydvestvendt stor terrasse med beplantning og plads til selskab, dejlig stor og lys stue, 2 pæne værelser, lækkert og smukt badeværelse samt stort soveværelse med skabe og udgang til østvendt altan. I lejligheden er der også et godt pulterrum med plads til støvsuger, strygebræt værkstøj mm. Desuden kælderrum og parkeringsplads i kælder.

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: Jesper Nordahl Faurholm

Adresse: Johannes V. Jensens Alle 58, 3. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 304-0066
Ejerudgift/md.: kr. 9.096

Dato: 27.04.2026



Luftfoto



Udsigt



Område



Terrasse



Luftfoto



Terrasse

Adresse: Johannes V. Jensens Alle 58, 3. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 304-0066
Ejerudgift/md.: kr. 9.096

Dato: 27.04.2026



Terrasse



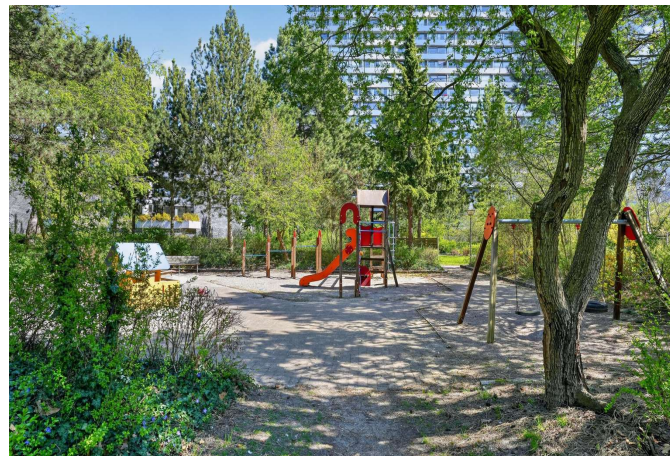
Terrasse



Udsigt



Spisestue



Område



Område

Adresse: Johannes V. Jensens Alle 58, 3. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 304-0066
Ejerudgift/md.: kr. 9.096

Dato: 27.04.2026



Område



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Spisestue

Adresse: Johannes V. Jensens Alle 58, 3. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 304-0066
Ejerudgift/md.: kr. 9.096

Dato: 27.04.2026



Køkken



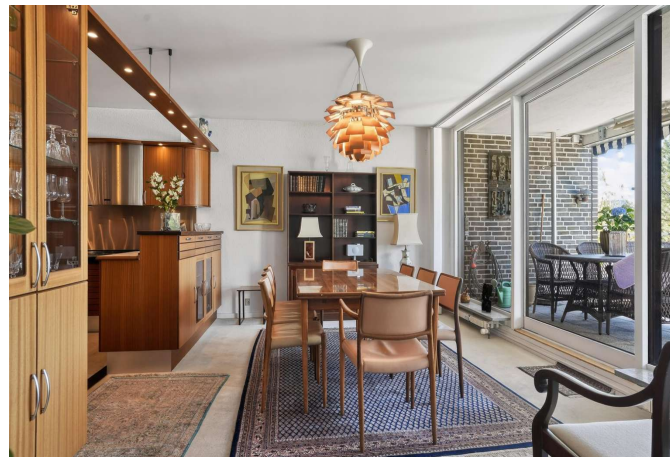
Badeværelse



Badeværelse



Stue



Spisestue



Stue

Adresse: Johannes V. Jensens Alle 58, 3. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 304-0066
Ejerudgift/md.: kr. 9.096

Dato: 27.04.2026



Stue



Stue



Stue



Værelse



Stue



Kontor

Adresse: Johannes V. Jensens Alle 58, 3. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 304-0066
Ejerudgift/md.: kr. 9.096

Dato: 27.04.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Entré



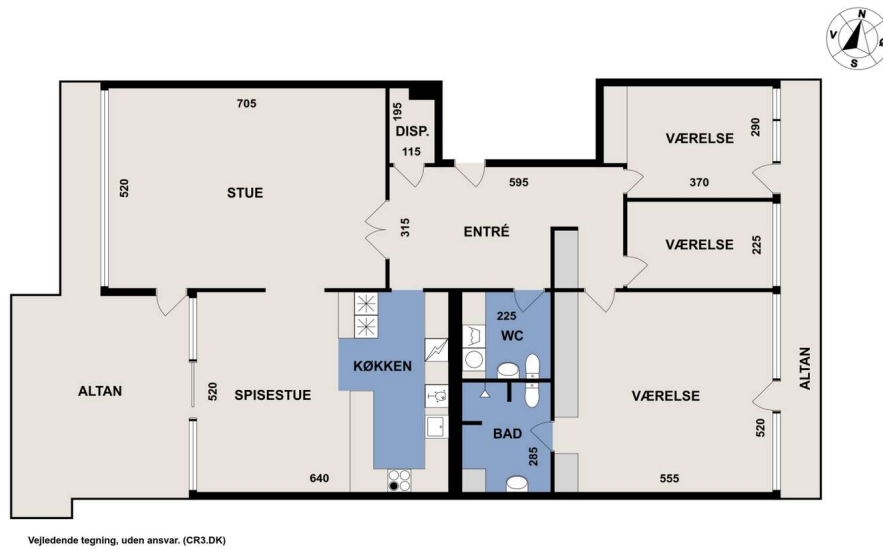
Entré



Adresse: Johannes V. Jensens Alle 58, 3. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 12.995.000

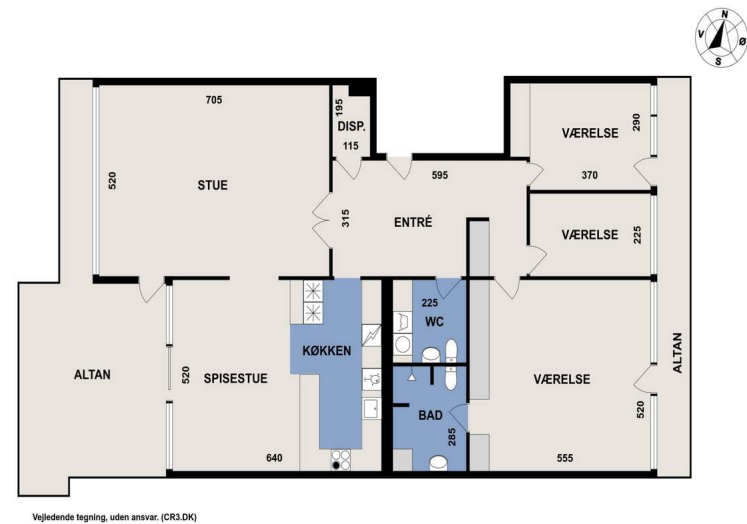
Sagsnr.: 304-0066
Ejerudgift/md.: kr. 9.096

Dato: 27.04.2026



Vejledende tegning, uden ansvar. (CR3.DK)

Vejledende tegning, uden ansvar.



Vejledende tegning, uden ansvar. (CR3.DK)

Vejledende tegning, uden ansvar.





Adresse: Johannes V. Jensens Alle 58, 3. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 304-0066
Ejerudgift/md.: kr. 9.096

Dato: 27.04.2026



Vejledende tegning, uden ansvar.



Adresse: Johannes V. Jensens Alle 58, 3. tv, 2000 Frederiksberg
 Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 304-0066
 Ejerudgift/md.: kr. 9.096

Dato: 27.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

| | |
|---------------------|----------------------------------|
| Ejendomsstype: | Ejerlejlighed |
| Må benyttes til: | Beboelse |
| Kommune: | Frederiksberg |
| Matr.nr.: | 49k Frederiksberg |
| BFE-nr.: | 194098 |
| Ejerl. Nr.: | 69 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vand: | Alment vandforsyningsanlæg |
| Vej: | |
| Kloak: | Afløb til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation: | Fjernvarme |
| Opført/ombygget år: | 1971 |

Arealer**

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Tinglyst areal: | 171 m ² |
| Heraf tinglyst boligareal: | m ² |
| Heraf andre arealer: | 171 m ² |
| BBR-boligareal: | 180 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

| | |
|------------------------------|-----------|
| Offentlig vurdering pr. | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 8.352.000 |
| Grundværdi: | 5.114.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 6.681.600 |
| Grundlag for grundskyld: | 4.091.200 |

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Johannes V. Jensens Alle 58, 3. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 304-0066
Ejerudgift/md.: kr. 9.096

Dato: 27.04.2026

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Udgiften til vand er beregnet på baggrund af ejerforeningens samlede budget jf. fordelingstal og udgør årligt kr. 4.639. Beløbet er fratrukket fællesudgiften.
Da oplysning om sælgers faktiske forbrug ikke foreligger, er varmeudgiften anslået.
Varmeopkræves månedsvist aconto med kr. 1.200.

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 salgssopstillingens 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: Johannes V. Jensens Alle 58, 3. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 304-0066
Ejerudgift/md.: kr. 9.096

Dato: 27.04.2026

Ejerudgift 1. år:

| | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|---------------------------------|------------|--|-----|------------|
| Ejendomsværdiskat | kr. 34.076 | Kontantpris | kr. | 12.995.000 |
| Grundskyld | kr. 12.683 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 79.850 |
| Fællesudgift | kr. 31.236 | Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået | kr. | 4.325 |
| Ydelse på gæld uden for købesum | kr. 20.633 | Ejerskiftegebyr administrator | kr. | 1.500 |
| Rottebekæmpelsesgebyr, anslået | kr. 150 | I alt | kr. | 13.080.675 |
| Grundfond | kr. 10.380 | | | |

Ejerudgift i alt 1. år kr. 109.158

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/nettoyldelse 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: 650.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 70.489 md. / 845.868 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 57.231 md. / 686.770 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: 08.04.2026

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

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: Johannes V. Jensens Alle 58, 3. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 304-0066
Ejerudgift/md.: kr. 9.096

Dato: 27.04.2026

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 |
|------------------------------|---------|------------|
| Fælleslån vandinstallationer | 102.338 | 31.12.2025 |

Ejerforening

Navn: EF Domus Vista Park I

Eksisterende sikkerhed: Kr. 25.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 167 / 12600

Tinglyst: 167 / 12600

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Depotrum samt en garageplads.

Fællesfaciliteter

Mulighed for kabel-TV. Grundpakken koster kr. 348,81 pr. måned (april 2026).

Servitutter

- Nr. 1: 15.12.1972 - anm byrder Dok om fjernvarme mv 2_FRB_K49

- Nr. 2: 15.12.1972 - anm byrder Dok om bebyggelse, benyttelse, fjernvarme mv Se akt 2_FRB_K49

- Nr. 3: 31.07.1975 - Dok om udstykn af 2 parceller 2_FRB_K49

- Nr. 4: 19.09.1977 - Dok om plantestensmure mv, Se akt 2_FRB_K49

- Nr. 5: 05.10.2007 - Tillæg til dekl. vedr. transformerstation. Lyst d. 19.01.1994. Påtaleberettiget: Frb. Elnet A/S

- Nr. 7: 19.11.2015 - Vedtægter for Ejerforeningen Domus Vista Park I

Planer

Kommuneplan 2.4.A - Skellet

Kommuneplan 2.B.9 - Nordens Plads

Kommuneplan 2.C.1 - Domus Vista_Nordens Plads

Lokalplan 175 - Helhedsplan og lokalplan for Nordens Plads

Lokalplan 238 - Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger SAVE 3

Lokalplan BPV 10A + tillæg - ROSKILDEVEJ - NORDENS PLADS

Anvendelsesbegrænsninger

Udlejning er IKKE tilladt jf. vedtægt. Udlejning af enkeltværelser, samt "Omvendt forældrekøb" hvor børn til en nuværende ejer køber lejligheden og lejer lejligheden ud tilbage til forældrene, er dog tilladt.

Der må gerne holdes husdyr i rimeligt omfang, så længe det ikke er til gene for andre ejere. Hos ejendomsmesteren kan købes en nøgle til den fælles hundegård for 100 kr.

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås: Ja, idet sælger er boet efter ejendomsmæglerens forældre.

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-/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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Adresse: Johannes V. Jensens Alle 58, 3. tv, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 304-0066
Ejerudgift/md.: kr. 9.096

Dato: 27.04.2026

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

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

Ejendommen er jf. kulturarvsstyrelsens register noteret som bevaringsværdig – kategori 2.

Berigtigelse

Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til udstedelse af skøde samt handlens berigtigelse i øvrigt, hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

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