



REAL

Ingemannsvej 22, st. tv.

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	168
Kontantpris	13.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	6.698	Altan	Ja
Byggear/ombygget	1903/2004	Energimærke	C

Sagsnr. **1440294**

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

Sagsnr.: 1440294
Ejerudgift/md.: kr. 6.698

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

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. Fløjde forbyder 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.

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. 6.698

Dato: 31.01.2026

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.

Ejendommen og fællesskabet

Ejendommen rummer 12 boliger og fremstår smukt vedligeholdt med klassisk Frederiksberg-arkitektur og et varmt, trygt fællesskab. Her bor mennesker, der hilser på hinanden, deler gårdhaven og vander naboens planter, når nogen er bortrejst. Børnene løber frit mellem lejlighederne og banker på døren hos hinanden, og naboerne mødes spontant over et glas vin i gården.

Om kvarteret

Beliggenheden er blandt de mest attraktive på Frederiksberg - stille, grøn og alligevel tæt på alt. Landbohøjskolens Have, Søerne, Forum Metro og Gammel Kongevej ligger alt sammen inden for få minutters gang. Alt, hvad du ikke kan gå til, kan du cykle til på fem minutter.

Kort fortalt

Et hjem med historie, horisont og hjerte. En kompromisløst renoveret herskabslejlighed med townhouse-stemning, sydvendt terrasse og adgang til grøn gårdhave.

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

Sagsnr.: 1440294
Ejerudgift/md.: kr. 6.698

Dato: 31.01.2026



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

Sagsnr.: 1440294
Ejerudgift/md.: kr. 6.698

Dato: 31.01.2026



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

Sagsnr.: 1440294
Ejerudgift/md.: kr. 6.698

Dato: 31.01.2026





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

Sagsnr.: 1440294
Ejerudgift/md.: kr. 6.698

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

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.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	162 m ²
- heraf boligareal:	109 m ²
- heraf areal til kælder:	53 m ²

BBR-boligareal:	168 m ²
-----------------	--------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 05.12.1866 lbnr. 925436-02 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, anvendelse (2Y 298-1073)
Nr. 2 lyst d. 26.06.1903 lbnr. 925437-02 Tillægstekst Dok om benyttelse af kælderrum (6G 608-1467)
Nr. 3 lyst d. 05.01.1947 lbnr. 2277-02 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Rette tinglysningsdato 01.11.1947
Nr. 4 lyst d. 06.09.1977 lbnr. 15476-02 Tillægstekst Lokalplan nr. 1 Filnavn: 2_FRB_F18
Nr. 5 lyst d. 28.04.1982 lbnr. 6434-02 Anmærkning anm byrder, anm hæftelser Tillægstekst Dok om betingelser for udskiftning af vinduer i lejlighederne
Nr. 6 lyst d. 30.05.1988 lbnr. 8945-02 Tillægstekst Dok om hobbyrum i kælderen AKT 2_FRB_Æ18 - AKT 2_FRB_Æ18 - korrekte årstal 1980
Nr. 7 lyst d. 07.11.1988 lbnr. 18251-02-S0001 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Ingemannsvej 22 , Tillige lyst pantstiftende
Nr. 8 lyst d. 02.03.2005 lbnr. 7810-02 Anmærkning Anm byrder og hæftelser Tillægstekst Tillæg til vedtægter

Lokalplan

Plan - Et område mellem Åboulevard, H.C. Ørstedes Vej, Rosenørns Allé og Bülowssvej

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2025
Plan - Steenwinkelsvej/Svanemosegårdsvej
Plan - Frederiksbergstrategien 2016
Plan - Frederiksbergstrategien 2020
Plan - Frederiksberg Bystrategi 2024

Spildevandsplan:

Kloakopland - Opland 2
Vedtaget: Frederiksberg

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

Sagsnr.: 1440294
Ejerudgift/md.: kr. 6.698

Dato: 31.01.2026

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 10.008 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: .
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
lejlighedens 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
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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

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.

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i
salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for
foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens
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 salgsopstillingen 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.

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.



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

Sagsnr.: 1440294
Ejerudgift/md.: kr. 6.698

Dato: 31.01.2026



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

Sagsnr.: 1440294
Ejerudgift/md.: kr. 6.698

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	38.940	Kontantpris/udbetaling	kr.	13.995.000
Grundskyld	kr.	13.690	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	85.850
Rottebækæmpelse 2026 - anslået	kr.	300	Omkostninger til berigtigelse	kr.	8.000
Fællesudgifter	kr.	27.441	Omk. til garantistillelse af enhver art i pengeinst., anslået	kr.	3.000
			Omkostninger til kurssikring	kr.	1.000
			I alt	kr.	14.092.850
			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		80.370			

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 75.167 md./ 902.002 år Netto **ekskl.** ejerudgift 62.120 md./ 745.436 år v/23,10%
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% 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: 27.01.2026
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: 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: Ingemannsvej 22, st. tv., 1964 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 1440294
Ejerudgift/md.: kr. 6.698

Dato: 31.01.2026

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:

Lejligheden deltager ikke i fælleslån.

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/4% Obligationslån	Obligationslån	5.590.000	5.590.000	5.547.564	DKK	4	262.082	29,00	4,67			Nej	
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.440.052	1.450.841	1.442.449	DKK	0,91	82.841	26,00	4,15			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Tinglyste
Tinglyst fordelingstal: 112/1024
Adm. fordelingstal: 112/1024
Sikkerhed til e/f: 15.000 kr.
I form af: Anden hæftelse fra 1988
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum, fælles have/gård, fællesvaskeri, cykelkælder, tørrerum

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.