



REAL

Sprogøvej 23, st. th., 2000 Frederiksberg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	95
Kontant	8.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.016		
Byggeår	1980	Energimærke	A2010

Sagsnr. **1440342**

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: Sprogøvej 23, st. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 1440342
Ejerudgift/md.: kr. 5.016

Dato: 14.03.2026



En af Frederiks Haves bedst beliggende stuelejligheder 95 kvm med egen lille have – i første række.

Lejligheden fremstår i super flot stand – nyere eksklusivt badeværelse og køkken. Lys og solrig udsigtslejlighed på 95 kvm med masser af sol, skøn have/terrasse, elevator, privat parkeringskælder, swimmingpool, tennisbane m.m.

Her tilbydes en af bebyggelsens bedst beliggende lejligheder med en skøn og rolig beliggenhed samt flot og fri udsigt. Lejligheden er beliggende i den eftertragtede bebyggelse Frederiks Have, som ligger perfekt med metroen som nabo og kun en kort gåafstand fra Frederiksberg Centret, Handelshøjskolen, Frederiksberg Have samt det hyggelige café- og butiksliv på Falkoner Allé og Gammel Kongevej.

Hovedejendommen blev for nogle år siden renoveret for 45 millioner, herunder taget, nye termovinduer, facader m.m. Sælger har betalt denne lejligheds andel af projektet.

Mange fælles faciliteter, herunder swimmingpool, tennisbane, parkeringskælder, fitnessrum, fælles vaskeri, legeplads, kabel-tv m.m.

Denne flotte og veldisponerede lejlighed indeholder: stor møblerbar entre, nyere eksklusivt Handcrafted køkken i delvis åben forbindelse til stuen, dejligt stort nyere badeværelse med stor bruseniche, to store, veldisponerede soveværelser samt en sydvendt opholdstue med udgang til den store, solrige, sydvendte flisebelagte terrasse.

Lejligheden ligger meget højt uden indkig, og mod havesiden fremstår den fantastisk – stille og med fri udsigt. Lejligheden er også ideel for ældre, som har gangbesvær, da man kan vælge at have både udgang og indgang via havesiden (uden trapper). Der er egen parkeringsplads i kælderen, og udgiften hertil er indeholdt i fællesudgifterne.

En lejlighedstype i Frederiks Have, som sjældent udbydes til salg!

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.

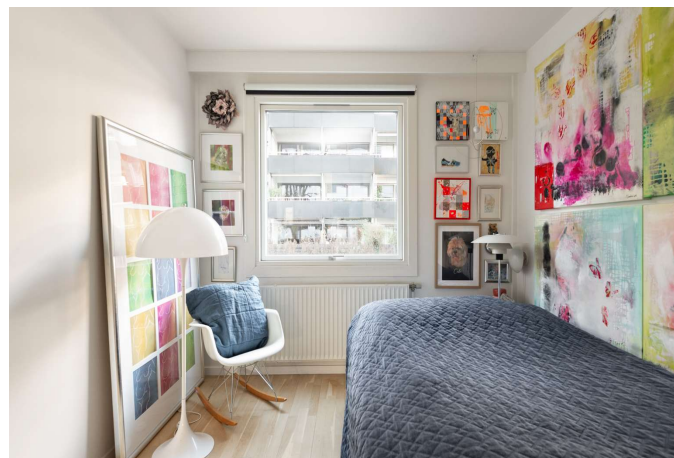
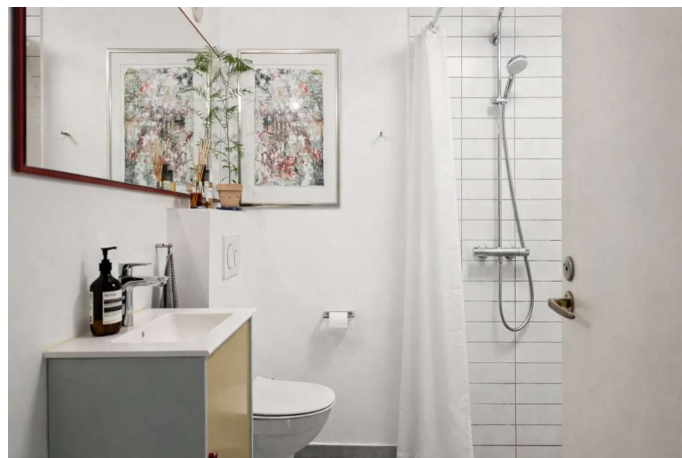
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Hanne Løye Ejendomsmægler MDE

Adresse: Sprogøvej 23, st. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 1440342
Ejerudgift/md.: kr. 5.016

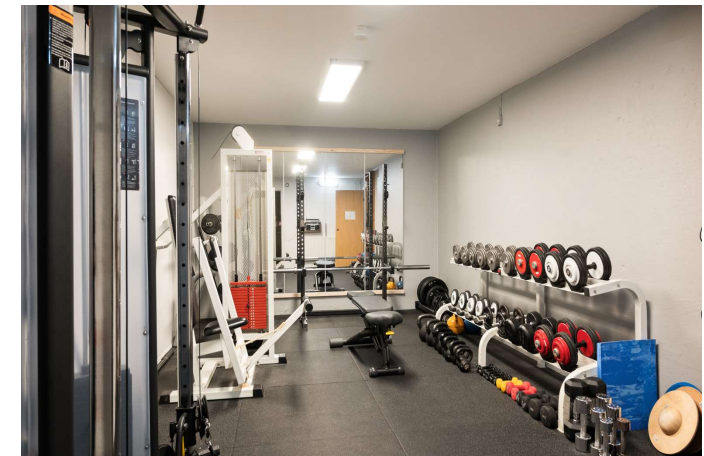
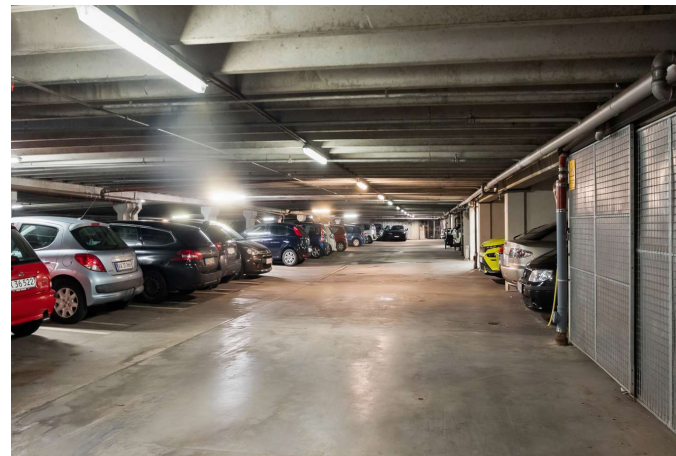
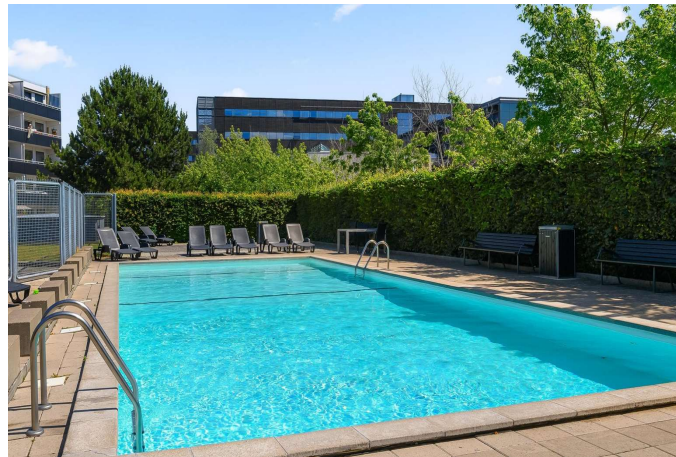
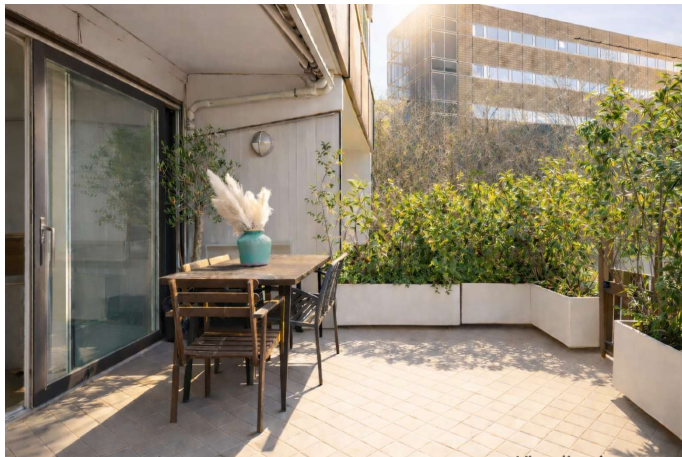
Dato: 14.03.2026



Adresse: Sprogøvej 23, st. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 1440342
Ejerudgift/md.: kr. 5.016

Dato: 14.03.2026



Adresse: Sprogøvej 23, st. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 1440342
Ejerudgift/md.: kr. 5.016

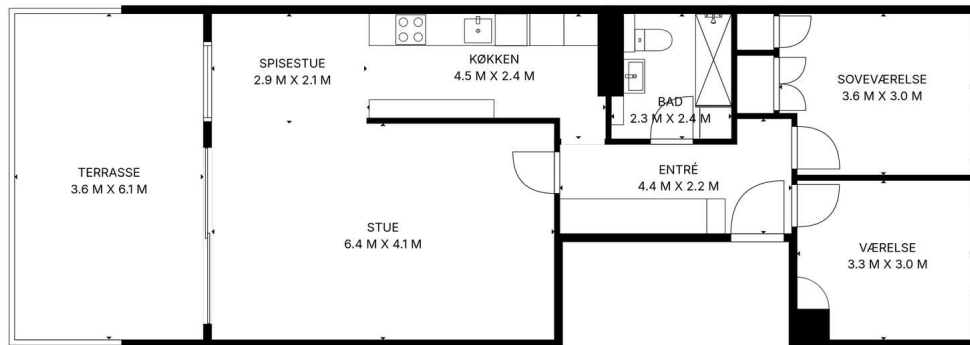
Dato: 14.03.2026



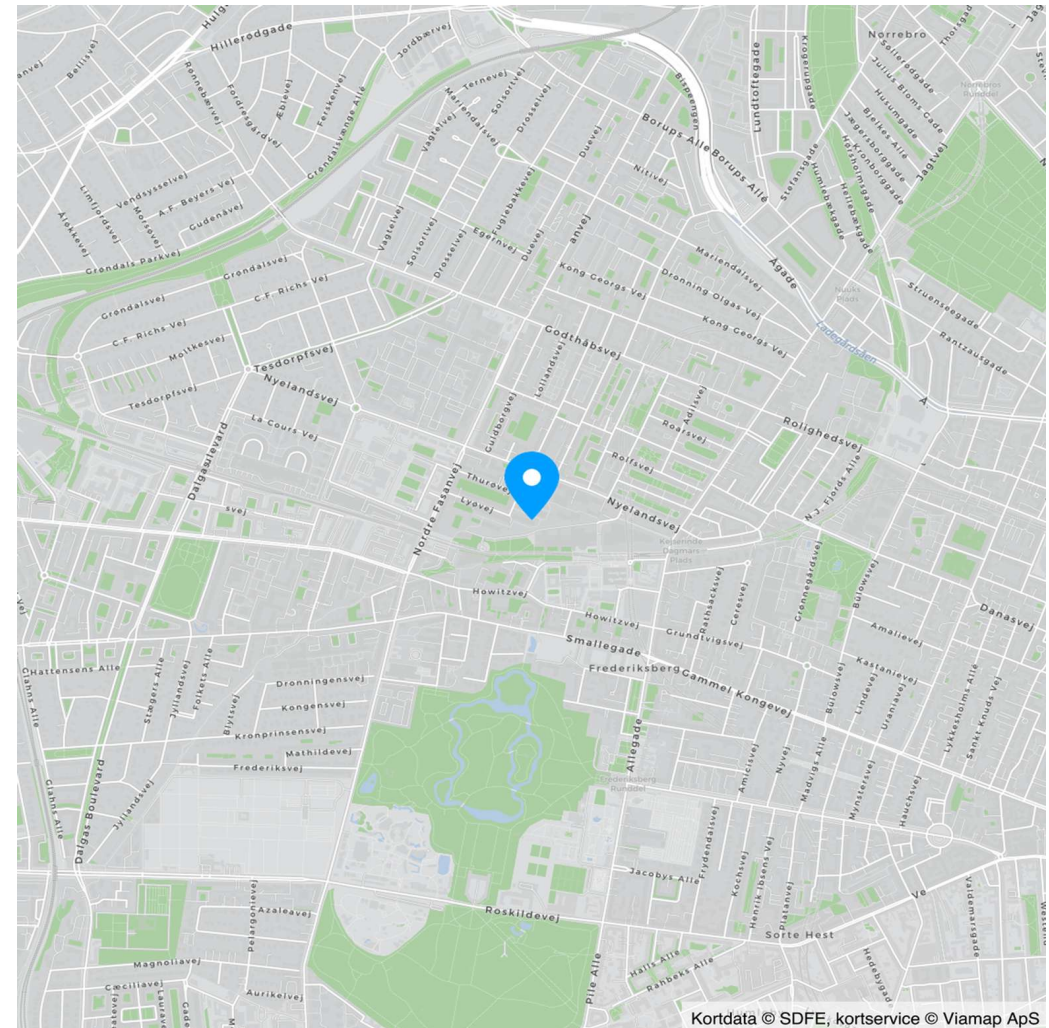
Adresse: Sprogøvej 23, st. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 1440342
Ejerudgift/md.: kr. 5.016

Dato: 14.03.2026



BEMÆRK VENLIGST AT DETTE ER EN VEJLEDENDE PLANTEGNING OG ER DERFOR IKKE MÅLFAST.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Sprogøvej 23, st. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 1440342
Ejerudgift/md.: kr. 5.016

Dato: 14.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Frederiksberg
Matr.nr.:	46a Frederiksberg
BFE-nr.:	188589
Ejerl. Nr.:	137
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.552.000
Grundværdi:	3.833.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.441.600
Grundlag for grundskyld:	3.066.400

Arealer**

Tinglyst areal:	87 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	87 m ²
BBR-boligareal:	95 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):

Ovn Siemens, Kogeplade Witt, Emhætte Thermex, Køle/fryseskab Electrolux, Opvaskemaskine Electrolux 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: Sprogøvej 23, st. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 1440342
Ejerudgift/md.: kr. 5.016

Dato: 14.03.2026

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.: 5.784 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales med kr. 5.784 p.a. - Der er ikke individuel afmåling af varme og ejendommen er fritaget for udarbejdelse af varmeregnskab.
Vand betales a/c med kr. 7.200 p.a.
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 A2010



Adresse: Sprogøvej 23, st. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 1440342
Ejerudgift/md.: kr. 5.016

Dato: 14.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Rottebekæmpelse 2026
Fællesudgifter

kr. 22.652
kr. 9.506
kr. 170
kr. 27.869

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Gebyr til administrator, notering af ejerskifte
I alt

kr. 8.495.000
kr. 52.850
kr. 2.100
kr. 8.549.950

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. 60.197

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: 425.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 44.688 md. / 536.258 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 36.638 md. / 439.662 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: Sprogøvej 23, st. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 1440342
Ejerudgift/md.: kr. 5.016

Dato: 14.03.2026

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:

Ejerforening

Navn: E/F Frederiks Have v/ DEAS
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: 10000 / 3200000
Tinglyst: 10 / 1924
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Kælderrum.

Fællesfaciliteter

Ejendommen har vaskerier, der kan benyttes mod betaling. Vaskekort hentes hos viceværten og forbruget opkræves via fællesudgifterne forskudt med 2 måneder. Kortet må ikke overdrages til køber, men skal indleveres på viceværtskontoret.

Som yderligere fællesfaciliteter kan følgende nævnes: Sauna, swimmingpool, selskabslokaler, fælles pkælder og p-pladser, standere til opladning af el-biler, Vaskeplads til bil, legeplads, tennisbane, petanquebane, grillpladser, motionsrum og billardrum der kræver medlemskab, Fiber-net via fiberby er indlagt i 2023. Ejer skal selv kontakte Fiberby for tegning af abonnement. Jf. ejerlejlighedsskema.

Servitutter

- Nr. 1: 31.05.1882 - Dok om vejafgift, vederlag for benyttelse af jernbanespor, (4F 466-756)
- Nr. 2: 05.11.1897 - Dok om vej mv, (5U 323-1842)
- Nr. 3: 19.04.1901 - Dok om vejafgift, (5Ø 973-819)
- Nr. 4: 19.04.1901 - Dok om vejafgift, (5Ø 120-973)
- Nr. 5: 13.06.1913 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (6Ø 582-1204)
- Nr. 6: 16.04.1915 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, hegn, hegnsmur mv, (7D 547-695)
- Nr. 7: 05.11.1915 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, hegn, hegnsmur mv, vejafgift, (7D 832-2322)

- Nr. 8: 07.04.1916 - Dok om anlæg af privatspor, betingelser og betingede afgifter mv, Se akt, (7E 809-821)
- Nr. 9: 14.04.1916 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, hegn, hegnsmur mv, (7G 63-875)
- Nr. 10: 08.09.1916 - Dok om privatspor, betingelser og afgifter for dets benyttelse mv, (7H 2331)
- Nr. 11: 11.01.1918 - Dok om asfaltering af fortov, (7H 134-907)
- Nr. 12: 15.03.1918 - Dok om asfaltering af fortov, (7H 979-897)
- Nr. 13: 17.09.1920 - Dok om hegn, hegnsmur mv, røgkanal og betaling mv, Se akt, (7S 127-1658)
- Nr. 14: 17.05.1927 - Dok om jernbanespor 2_FRB_A46
- Nr. 15: 11.11.1931 - Dok om transformerstation mv 2_FRB_A46
- Nr. 16: 01.11.1934 - Dok om evt fjernelse af en port mv 2_FRB_A46
- Nr. 17: 04.09.1978 - Dok om ledninger, vejanlæg, bebyggelse, gadebelysning mv 2_FRB_A46
- Nr. 18: 08.03.1979 - Dok om tillad til opførelse af bebyggelse mv, Se akt 2_FRB_A46
- Nr. 19: 25.05.1979 - Dok om transformerstation mv, kabelføring mv, Se akt 2_FRB_A46
- Nr. 20: 19.06.1979 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, retablering af arealer mv 2_FRB_A46
- Nr. 21: 23.06.2003 - Forkøbsret for E/F Frederiks Have 2_FRB_CA46
- Nr. 22: 06.02.2004 - akt 46 ca Dok. om bevaring m.v. af ledninger 2_FRB_CA46
- Nr. 23: 05.10.2007 - Tillæg til dekl. vedr. transformerstation. Lyst d. 19.01.1994. Påtale-berettiget: Frb. Elnet A/S
- Nr. 25: 04.11.2019 - VEDTÆGTER for Ejerforeningen Frederiks Have
- Nr. 27: 26.05.2025 - SÆRVEDTÆGT FOR E/F FREDERIKSHAVE – RETTET VERSION EFTER G/FCVR 34 78 82 19

Planer

Lokalplan 205.pdf
Lokalplan 226.pdf
Lokalplan 228.pdf
Lokalplan nr. 14.pdf

Adresse: Sprogøvej 23, st. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 1440342
Ejerudgift/md.: kr. 5.016

Dato: 14.03.2026

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.

Sælger oplyser følgende omkring fejl og mangler

Køleskabet kan danne lidt is.

På sidste side af sælgers oplysningsskema har sælger noteret fejl og mangler

Sikkerhed til ejerforeningen

Foreningens vedtægter er lyst pantstiftende for et beløb, svarende til 3% af den sidst tinglyste overdragelsessum for lejligheden, til sikkerhed for ethvert tilgodehavende til foreningen, dog kan hver ejerlejlighed maksimalt andrage 75.000 kr. i sikkerhedsstillelse

Olietank

Køber er gjort opmærksom på at der er en afblændet olietank på grunden

Husdyr

Tilladt ved overholdelse af husorden pkt. 10. Det er ikke tilladt at holde husdyr, der er til fare eller åbenbar gene for andre beboere. Fodring af vilde dyr, herunder fugle, er ikke tilladt fra altaner, terrasser, vinduer eller på fællesarealer.

Det påbydes, at hunde og andre husdyr (uanset størrelse) overalt på ejendommens arealer skal føres i snor. Husdyr for- bydes adgang til alle fællesrum. Det henstilles, at husdyr ikke færdes på legepladsområdet af hensyn til forurening af dette.

Det påhviler ejere af husdyr omgående at fjerne dyrenes eventuelle forurening på ejendommens område. Hundeposestativer er opsat på området.

Udlejning

Udlejning er kun tilladt tidsbegrænset for en 2-årig periode ad gangen, og med bestyrelsens forudgående godkendelse af lejevilkårene m.v. jf. administrator. Der henvises til husorden og vedtægterne.

Kabel TV

Til lejligheden betales kr. 336,00 pr. mdr. til kabel-TV (Grundpakken) pr. måned, det er ikke lovpligtigt at være medlem. Hvorfor dette kan opsiges af køber ved indflytning.

Fibernet

Nyt fibernet - udgift pr. mdr. kr. 90,00.

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 ejendomsægler uvedkommende.

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

Lokalplan, Kommuneplaner & Spildevandsplaner

Lokalplan:

Plan - Lokalplan 226 bevarende lokalplan for Svømmehalskvarteret

Plan - Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger med højest bevaringsværdi

Plan - for byintegreret campus i Frederiksberg bymidte

Plan - Et område langs Sprogøvej

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2025

Plan - Bymidten Nord

Plan - Nordre Fasanvej/Nyelandsvej

Plan - Frederiksbergstrategien 2016

Plan - Frederiksbergstrategien 2020

Plan - Frederiksberg Bystrategi 2024

Spildevandsplan:

Kloakopland - Opland 2

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