

REAL



Nordre Fasanvej 60, 2. 22, 2000 Frederiksberg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	62
Kontant	4.995.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.500	Altan	Ja
Byggeår	1974	Energimærke	D

Sagsnr. **1440419**

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: Nordre Fasanvej 60, 2. 22, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 1440419
Ejerudgift/md.: kr. 3.500

Dato: 04.08.2026



SVØMMEHALSKVARTERET – LYS OG INDFLYTNINGSKLAR 2-VÆRELSES MED GLASLUKKET ALTAN, ELEVATOR OG GODE PARKE-RINGSMULIGHEDER

Drømmer du om en lys og velindrettet lejlighed med en af Frederiksbergs mest attraktive beliggenheder? Så er denne skønne 2-værelses lejlighed på 62 m² et oplagt valg.

Her bor du direkte over for Frederiksberg Hospital og kun få minutters gang fra Metro, CBS, Frederiksberg Svømmehal samt det hyggelige café- og butiksliv omkring Falkoner Allé og Godthåbsvej. En beliggenhed, hvor hverdagen bliver både nem og inspirerende.

Lejligheden byder på en rummelig fordelingsentré med god skabsplads, et flot flisebadeværelse med stor bruseniche samt et lyst, funktionelt spise-køkken med god arbejdsplads. Den store stue er badet i dagslys og har direkte udgang til en skøn glaslukket altan, der kan bruges det meste af året som et ekstra opholdsrum. Hertil kommer et regulært soveværelse med indbyggede skabe. Boligen fremstår velholdt med smukke lyse mosaikparketgulve, en god planløsning og et dejligt lysindfald, som giver en behagelig atmosfære i hele lejligheden.

Ejendommen er særdeles veldrevet og tilbyder elevator, fælles fri parkering foran bygningen, stort og lyst fællesvaskeri i gadeplan samt en stor, aflåst og grøn fælleshave mod Guldborgvej med cykelparkering. Derudover er der mulighed for at leje en privat parkeringsplads i den aflåste parkeringskælder for kun **kr. 800 + moms pr. måned** – og der er aktuelt ledige pladser.

En attraktiv lejlighed med en fantastisk beliggenhed – ideel til både singlen, parret, den studerende eller som forældre køb. Med lave ejerudgifter og en veldrevet ejerforening er rammerne sat for et trygt og bekvemt boligkøb.

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 Dehn

Adresse: Nordre Fasanvej 60, 2. 22, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 1440419
Ejerudgift/md.: kr. 3.500

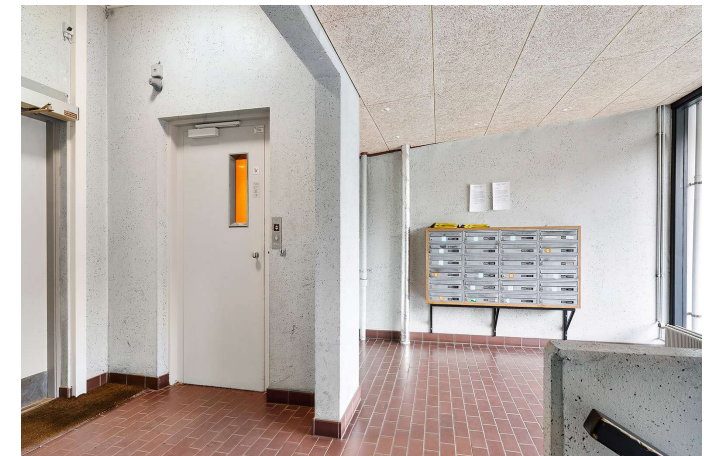
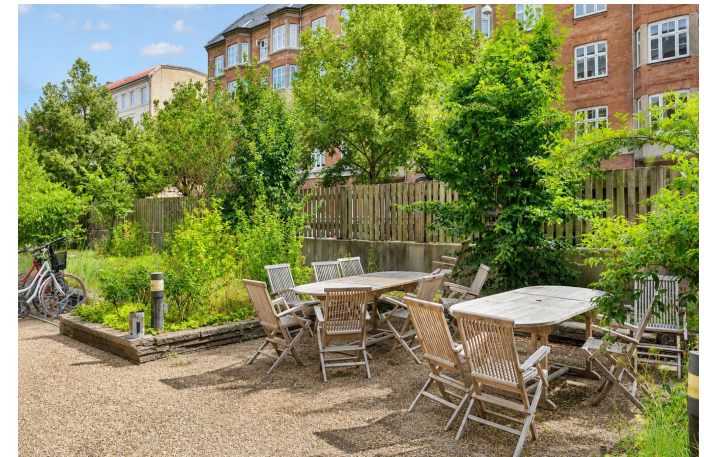
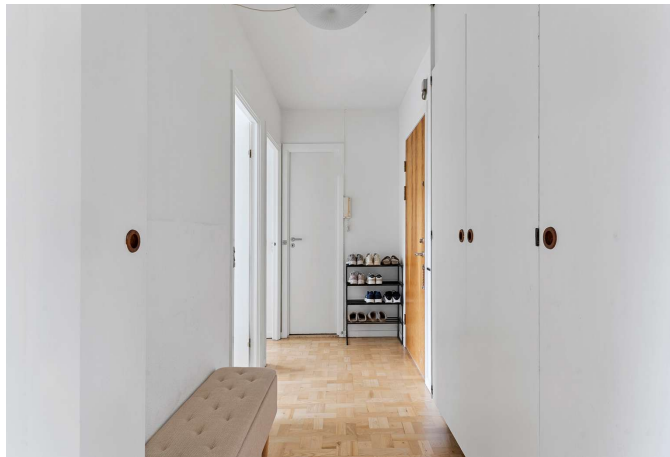
Dato: 04.08.2026



Adresse: Nordre Fasanvej 60, 2. 22, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 1440419
Ejerudgift/md.: kr. 3.500

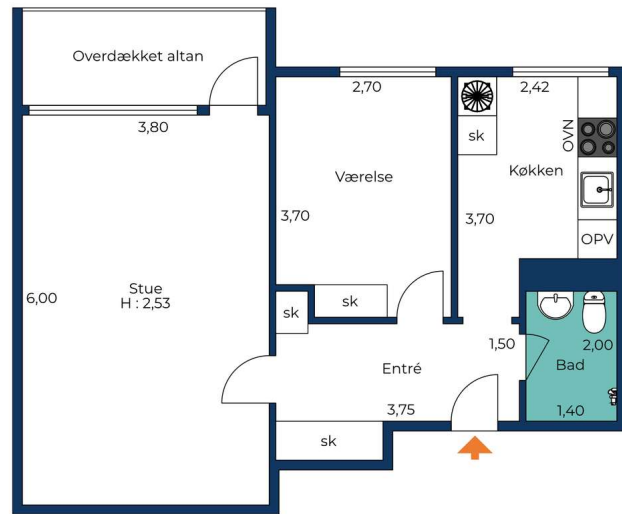
Dato: 04.08.2026



Adresse: Nordre Fasanvej 60, 2. 22, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 4.995.000

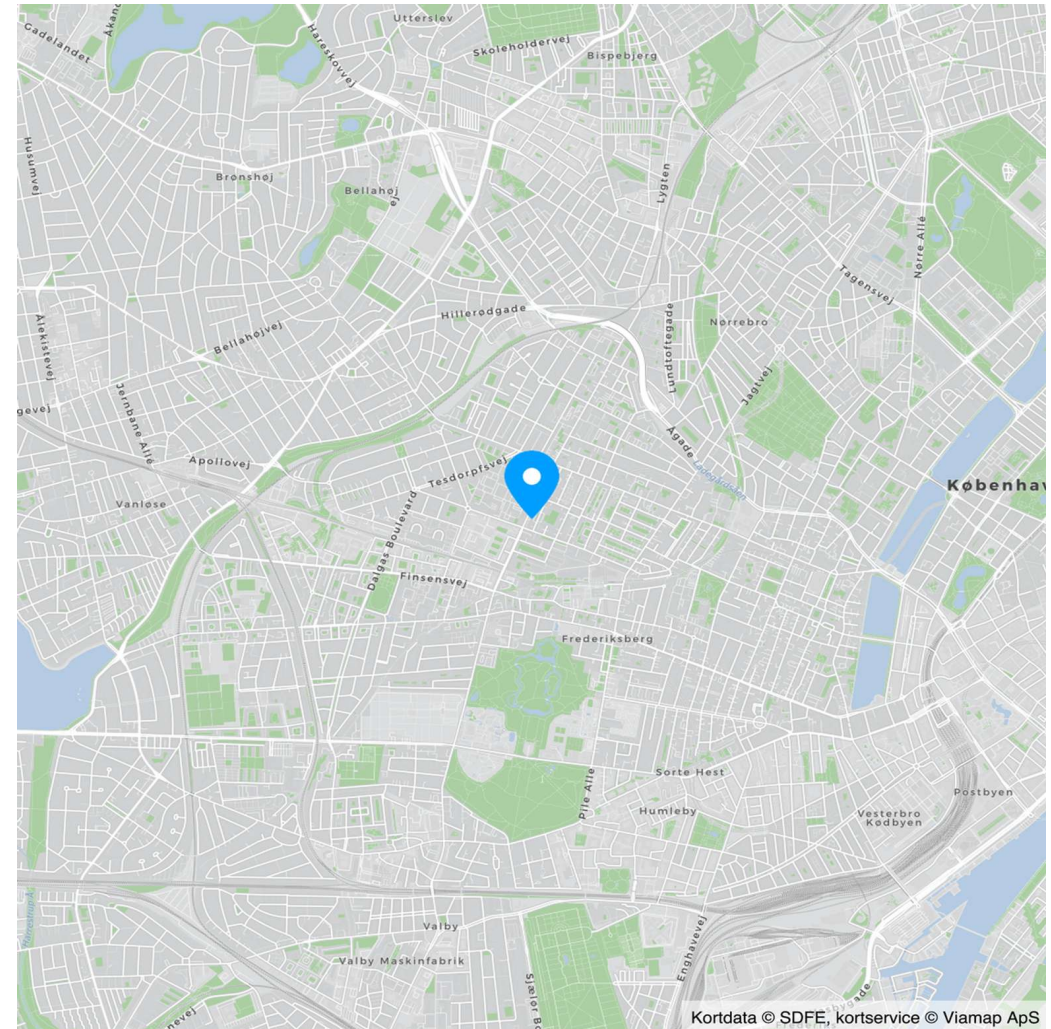
Sagsnr.: 1440419
Ejerudgift/md.: kr. 3.500

Dato: 04.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Nordre Fasanvej 60, 2. 22, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 1440419
Ejerudgift/md.: kr. 3.500

Dato: 04.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederiksberg
Matr.nr.:	10am Frederiksberg
BFE-nr.:	179453
Ejerl. Nr.:	6
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.342.000
Grundværdi:	2.323.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.673.600
Grundlag for grundskyld:	1.858.400

Arealer**

Tinglyst areal:	57 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	57 m ²
BBR-boligareal:	62 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):

Afventer oplysninger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Nordre Fasanvej 60, 2. 22, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 1440419
Ejerudgift/md.: kr. 3.500

Dato: 04.08.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.326 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 7.326 p.a.

Vand betales a/c med kr. 2.234,88 p.a.

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugs-mønster.

Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uved-kommende.

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 D



Adresse: Nordre Fasanvej 60, 2. 22, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 1440419
Ejerudgift/md.: kr. 3.500

Dato: 04.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Fællesudgifter
Rottebekæmpelse 2026

kr. 13.635
kr. 5.761
kr. 22.464
kr. 135

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Gebyr til administrator, notering af ejerskifte
Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforening
I alt

kr. 4.995.000
kr. 31.850
kr. 3.100
kr. 4.500
kr. 5.034.450

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 41.995

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.222 md. / 326.659 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 22.101 md. / 265.207 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: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026 **Forbehold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed 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: Nordre Fasanvej 60, 2. 22, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 1440419
Ejerudgift/md.: kr. 3.500

Dato: 04.08.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 13: hovedstol kr. 25.000
Nr. 14: hovedstol kr. 1.065.000
Nr. 15: hovedstol kr. 615.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: E/F Matr Nr 10 Am Frederiksberg
Eksisterende sikkerhed: Kr. 25.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 41 / 5356
Tinglyst: 57 / 5356
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Afventer oplysninger

Fællesfaciliteter

Der betales for forbrug i ejerforeningens fællesvaskeri. Vaskebrikken kan ikke overtages fra tidligere ejer, men bestilles af adm. ifm. ejerskifte. Foreningen betaler for vaskebrik ifm. ejerskifte. Bortkommer vaskebrikken efterfølgende, betaler ejer selv for en ny, som opkræves med de faste opkrævninger af fællesudgifter mm.

Servitutter

- Nr. 1: 03.09.1884 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (4Q 121-1843), Se akt
- Nr. 2: 15.04.1885 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, refundere udgifterne vejafgift mv,(4R 571-627), Se akt
- Nr. 3: 09.01.1891 - Dok om byggelinier mv, (5G 52-3), Se akt
- Nr. 4: 27.05.1892 - Dok om benyttelsesindskrænkning mv,(5G 897-620), Se akt
- Nr. 5: 23.09.1892 - Dok om byggelinier mv, benyttelsesindskrænkninger,(5K 86-1090), Se akt
- Nr. 6: 10.11.1922 - Dok om årlig vejafgift,(7Q 137-2495), Resp lån i off midler
- Nr. 7: 11.08.1967 - Dok om byggelinier mv, Se akt

- Nr. 8: 15.02.1974 - Dok om transformerstation mv, Se akt 2_FRB_AM10
- Nr. 9: 11.03.1974 - Dok om fjernvarme mv, Se akt 2_FRB_AM10
- Nr. 10: 07.12.2004 - Vedtægter for E/F -
- Nr. 11: 05.10.2007 - Tillæg til dekl. vedr. transformerstation. Lyst d. 19.01.1994. Påtaleberettiget: Frb. Elnet A/S
- Nr. 12: 26.05.2009 - Lokalplan nr. 153

Planer

Lokalplan 226 - Lokalplan 226 bevarende lokalplan for Svømmehalskvarteret
Lokalplan 238

Kommune- & Spildevandsplaner
Plan - Kommuneplan 2025
Plan - Svømmehalskvarteret
Plan - Frederiksbergstrategien 2016
Plan - Frederiksbergstrategien 2020
Plan - Frederiksberg Bystrategi 2024
Kloakopland - Opland 2

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms-værdiskat 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-/årsopgø-



Adresse: Nordre Fasanvej 60, 2. 22, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 1440419
Ejerudgift/md.: kr. 3.500

Dato: 04.08.2026

relsen. 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.

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

Husdyr

I henhold til foreningens vedtægter er det tilladt at holde hus-dyr i lejlighederne, såfremt de ikke er til gene for ejendom-mens øvrige beboere.

Husdyr må kun færdes på fællesarealerne, såfremt de føres i snor/bæres. Dette gælder trapper, indgangsparti, elevator, kældre, cykelrum samt ejendommens udendørsareal.

Husdyr må ikke medtages i vaskeriet.

Beboere / passere af husdyr skal sørge for, at husdyret ikke besørger opad - eller på ejendom-mens fællesarealer. Hvis uheldet er ude, skal dyrets efterladenskaber fjernes og om nødvendigt skal der rengøres yderligere.

Udlejning

Se vedtægternes § 17 samt tillæg til lejekontrakt vedlagt nærværende administratorskema.

Kommende fælleslån

Køber er gjort bekendt med, at der for nærværende lejlighed bliver optaget fælleslån og/eller engangsbetaling for kommende renoveringsarbejder jf. også ejerlejlighedsskema samt foreningens dokumenter. Fælleslånet forventes ifølge administrators oplysninger at udgøre mellem kr. 53.000-106.000 for denne lejligheds andel.

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

At sælge sin bolig er en af livets store beslutninger. Derfor handler et godt boligsalg ikke kun om den rigtige pris – men også om den rigtige rådgivning.

Hos RealMæglerne Frederiksberg, Hanne Løye kombinerer vi mere end 35 års erfaring med en moderne salgsstrategi. Vi kender markedet, køberne og lokalområderne og ved, hvordan din bolig præsenteres, så den skiller sig ud.

Vi arbejder målrettet med sociale medier, boligvideoer og digital markedsføring, så din bolig når de rette købere. Samtidig får du én personlig rådgiver gennem hele processen.

Vi hjælper med køb og salg på Frederiksberg og i resten af Storkøbenhavn. Vi tager gerne en uforpligtende snak om dine muligheder.