



**REAL**

## Nordre Fasanvej 240, st. tv, 2200 København N

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>84</b>
Kontant	<b>7.395.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>5.274</b>		
Byggeår	<b>1898</b>	Energimærke	<b>C +</b>

Sagsnr. **1511057**

**RealMæglerne** Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen

Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. +45 39400100 / [www.realmaeglerne.dk/soeborg](http://www.realmaeglerne.dk/soeborg)

## 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 240, st. tv, 2200 København N  
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 1511057  
Ejerudgift/md.: kr. 5.274

Dato: 24.05.2026



Lejligheden er bogstaveligt talt gennemrenoveret fra underboens loftbrædder til overboens gulvbrædder som et passionsprojekt for en kapabel håndværker. Med detaljer, løsninger og kvalitet der ellers ikke findes udenfor liebhaveriets verden. Den skal og bør ses i levende live.

En sirligt optimeret planløsning giver et stort og lyst spisekøkken med plads til seks personer og dør til kommende altan, rummelig stue, to gode værelser og 6 m2 badeværelse. Man får ganske enkelt ikke mere ud af 84 m2.

Køkkenet er helt nyt og udstyret med kvalitetshvidevarer. Spisepladserne gør det til et samlingssted både i hverdagen og ved gode aftener med gæster. Via bagtrappen er der adgang til en velholdt og lukket fælles gård – perfekt til hyggelige grillmiddage eller afslapning under åben himmel.

Afslapning sker i stuen, som er indrettet med sofaarrangementet for øje. Bemærk den smukke massive sildebensparket. Under parketten er der gulvvarme i hele lejligheden, og denne styres let fra telefonen. Lofterne er sænket med et fritspændende system og blokerer effektivt for støj fra overboen.

I soveværelset mod gården har man på et bagtæppe af blotlagt murstensvæg rigelig plads til dobbeltseng og skabe med installationer tilpasset netop det. Til den anden side et stort værelse, som kan benyttes til præcist, hvad man måtte ønske.

Badeværelset er et svendestykke uden lige. Sildebensmosaik af kinesisk marmor, gulvvarme, designarmaturer, skræddersyede løsninger i børstet rustfrit stål og udvidelse ved hoveddøren. Man kan blive forfalden til at bade mere, end nødvendigt er. Og ejendommens blødgøringsanlæg hjælper gevaldigt på den daglige rengøring.

### 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: Dan Pindstrup Andersen

Adresse: Nordre Fasanvej 240, st. tv, 2200 København N  
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 1511057  
Ejerudgift/md.: kr. 5.274

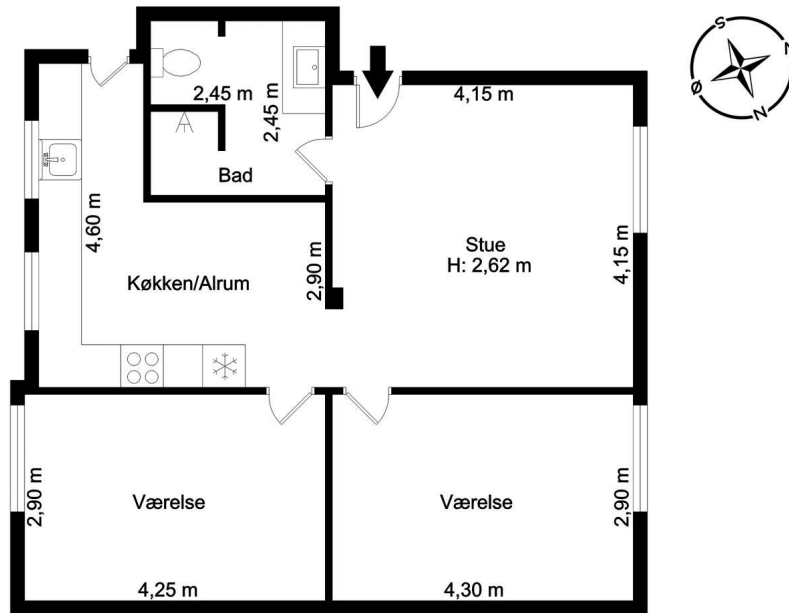
Dato: 24.05.2026



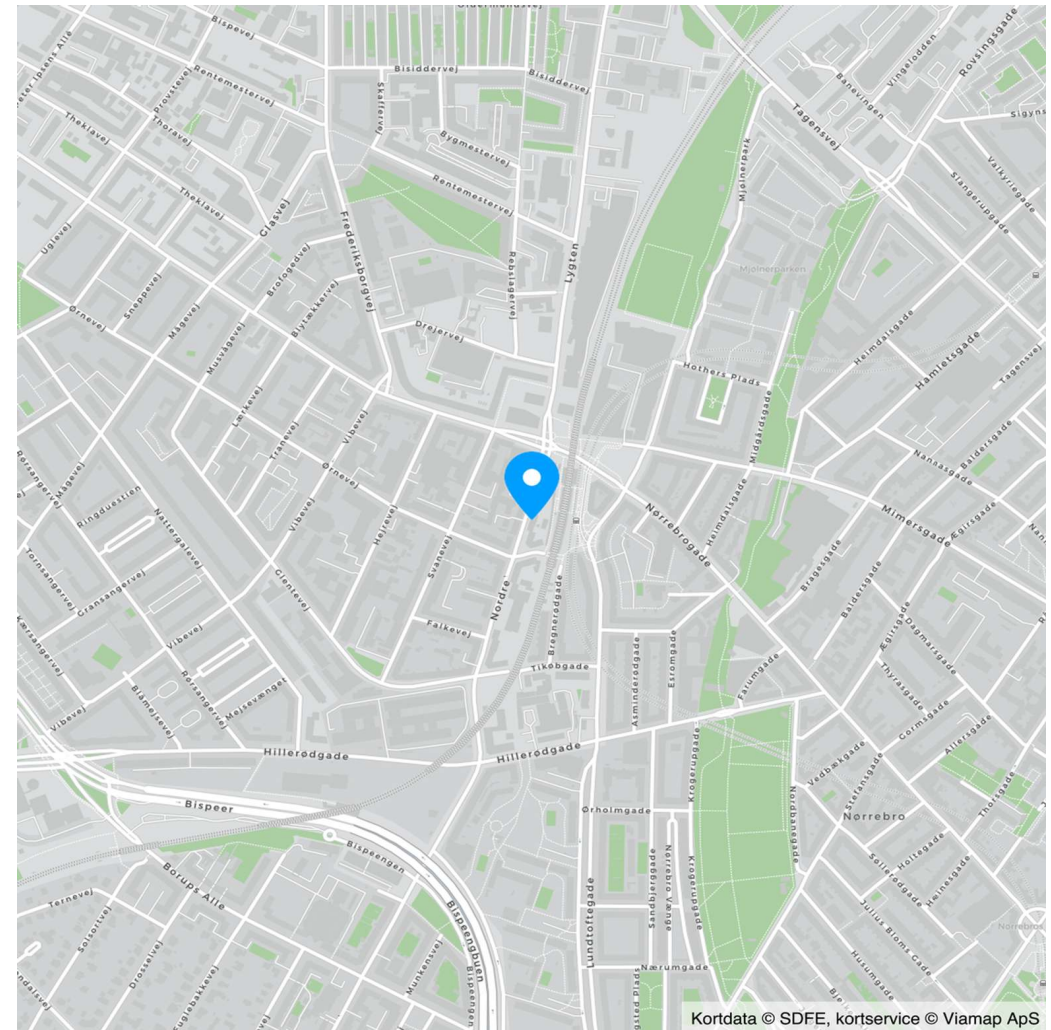
Adresse: Nordre Fasanvej 240, st. tv, 2200 København N  
 Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 1511057  
 Ejerudgift/md.: kr. 5.274

Dato: 24.05.2026



Vejledende tegning, ikke målfast



Adresse: Nordre Fasanvej 240, st. tv, 2200 København N  
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 1511057  
Ejerudgift/md.: kr. 5.274

Dato: 24.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	14av Utterslev, København
BFE-nr.:	156377
Ejerl. Nr.:	3
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1898

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.627.000
Grundværdi:	2.408.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.901.600
Grundlag for grundskyld:	1.926.400

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	77 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	77 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	84 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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:

**Servitutter**

- Nr. 1: 08.07.2016 - DEKLARATION
- Nr. 2: 22.02.2018 - Udvendige isolering og beklædning udført på gavl
- Nr. 3: 19.12.2018 - Byfornyelsesbeslutning
- Nr. 4: 26.10.2020 - Servitut om metrostation
- Nr. 5: 16.08.1976 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 6: 26.11.1979 - Betingelser for tilladelse iht byggeoven
- Nr. 7: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F 13 I) 1\_F-I\_13
- Nr. 8: 25.06.2003 - anm hæftelser Vedtægter for ejerforening
- Nr. 11: 17.07.2014 - Deklaration om tilbagebetaling af støtte

**Planer**

Kommuneplan R24.C.8.4 - R24.C.8.4 - C2

Tilbehør:

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

Kogeplade (Witt), Ovn (IKEA), Opvaskemaskine (IKEA), Køle/fryseskab (Frigor), Emhætte (IKEA)

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 240, st. tv, 2200 København N  
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 1511057  
Ejerudgift/md.: kr. 5.274

Dato: 24.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm Brand 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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.400 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der opkræves kr. 700,- pr måned i varme

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Nordre Fasanvej 240, st. tv, 2200 København N  
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 1511057  
Ejerudgift/md.: kr. 5.274

Dato: 24.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.798	Kontantpris	kr.	7.395.000
Grundskyld	kr.	9.825	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.250
Rottebekæmpelse	kr.	116	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	3.650
Fællesudgifter	kr.	38.544	Ejerskiftegebyr til administratør	kr.	2.100
			I alt	kr.	7.447.000
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	63.283		

#### 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: 370.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 40.518 md. / 486.217 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 33.145 md. / 397.744 år v/24,19 %

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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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 240, st. tv, 2200 København N  
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 1511057  
Ejerudgift/md.: kr. 5.274

Dato: 24.05.2026

#### 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. 9: hovedstol kr. 5.000  
Nr. 10: hovedstol kr. 20.000  
Nr. 12: hovedstol kr. 2.000.000  
Nr. 13: hovedstol kr. 200.000  
Nr. 14: hovedstol kr. 548.000  
Nr. 15: hovedstol kr. 338.000  
Nr. 16: hovedstol kr. 284.000  
Nr. 17: hovedstol kr. 200.000

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **Ejerforening**

Navn: E/F Nodre Fasanvej 240/240A

Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 20.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### **Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 77 / 1000

Tinglyst: 77 / 1000

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

#### **Brugsret**

Kælder- eller loftsrums.

#### **Fællesfaciliteter**

Fællesvaskeri, tørrerum/loft

#### **Andre forhold af væsentlig betydning**

Husdyr

Tilladt jf. administratorbesvarelse, men må ikke være til gene for øvrige beboere.

Udlejning

Tilladt jf. adminsitratorbesvarelsen.

Fejl- og mangler

Sælger oplyser følgende fejl- og mangler:

Antenneudgift

Der gøres opmærksom på, at der betales kr. x.xxx,xx pr. år til antennebidrag.

Da der ikke lovmæssigt kan stilles krav om medlemsskab af antenneforening, kan denne frit opsiges ved indflytning.

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. §.1 lov nr. 507af 7. juni 2006 om ændring af forurenet jord. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 1. En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendoms-mægleren for yderligere informationer.

ELLER

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 2. En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendoms-mægleren for yderligere informationer.

ELLER

Ejendommen er ifølge regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 1+2. En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenet i større eller mindre omfang.

Adresse: Nordre Fasanvej 240, st. tv, 2200 København N  
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 1511057  
Ejerudgift/md.: kr. 5.274

Dato: 24.05.2026

Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

#### Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 5.

Se mere på [www.kulturarv.dk](http://www.kulturarv.dk)

#### Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 26.11.2024)

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.

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

#### Spildevandsplan

Køber gøres særligt opmærksom på, at alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til foreliggende ejendomsdatarapport og kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom.

Køber accepterer, at der fra kommunen kan blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

#### Abonnementer

Sælger opsiges de abonnementer, der ikke er specifikt aftalt overtaget af køber.

#### Planer Københavns Kommune

Anlægsprojekter - <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>

Cykel- og gangbro mellem Enghave Brygge og Islands Brygge -

<https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/9fc296bd-bdb8-44b3-b797-2a8d047a819d/84a42182-cdb4-4e5a-9353-152e602191fe-bilag-1.pdf>

Kommuneplan 2024 - [https://dokument.plandata.dk/11\\_11347088\\_1737715824963.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_11347088_1737715824963.pdf)

Spildevandsplan 2018 - <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/>

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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

Hos Andersen & Christiansen har vi ét mål - vi vil være dit naturlige valg af ejendomsmægler.

Vi ved, at en bolighandel oftest er en af livets største beslutninger og derfor prioriterer vi høj faglighed og god kommunikation for at skabe den tryggeste og bedste bolighandel for alle.

Vi er energiske og uddannede indehavere, der har baggrunde med alt fra elitesport, tømrer til finansøkonomi - Dette, kombineret med vores personlige fremdrift, giver os en frisk, moderne tilgang til boligbranchen.

Så om du står med et travlt familieliv eller en lang arbejdsdag, gør vi alt for, at din boligproces passer dine behov!