



REAL

## Nordre Fasanvej 155B, 5., 2000 Frederiksberg

|             |                      |             |           |
|-------------|----------------------|-------------|-----------|
| Ejd. type   | <b>Ejerlejlighed</b> | Bolig m2    | <b>93</b> |
| Kontantpris | <b>7.145.000</b>     | Værelser    | <b>3</b>  |
| Ejerudgift  | <b>4.399</b>         | Altan       | <b>Ja</b> |
| Byggear     | <b>1904</b>          | Energimærke | <b>C</b>  |

Sagsnr. **1442069**

**RealMæglerne** Frederiksberg v/ Hanne Løye

Falkoner Alle 18, st. / 2000 Frederiksberg / Tlf. 38346500 / [www.realmaeglerne.dk/hanneloye](http://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: Nordre Fasanvej 155B, 5., 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 7.145.000

Sagsnr.: 1442069  
Ejerudgift/md.: kr. 4.399

Dato: 17.01.2026



### Beskrivelse:

"Unik og charmerende 3-værelses lejlighed på 93 m2 med delvist loft til kip og ca. 12 m2 brugbar overetage/hems.

Centralt på Frederiksberg i smuk, klassisk ejendom fra 1904 findes denne unikke lejlighed øverst oppe med en fantastisk fri udsigt og et sjældent set lysindfald, som giver en varm, indbydende stemning. Lejligheden fremstår i flot stand med mange fine detaljer bl.a. fritliggende bjælker, radiatorskjulere og særdeles smukke og velholdte plankegulve.

Indretningen byder på: rummelig entré, velindrettet hvidt spisekøkken med masser af skabsplads og kontor- eller børneværelse ligeledes med god skabsplads. Hertil kommer en opholdsstue/spisestue med loft til kip, som giver en dejlig følelse af lys og luft med udgang til solrig udsigtsaltan, hvor eftermiddags- og aftensolen kan nydes (Kan etableres som separat opholdsstue og spisestue). En flot trappe fører op til overetagen, hvor en unik gangbro giver adgang til et rummeligt opholdsrum med Velux-vinduer. Badeværelset er stort og komfortabelt med glasbruseniche og god plads.

Ejendommen byder på fællesvaskeri og brugsret til pulterrum både i kælderen og ved bagtrappen samt skabsplads foran lejlighedsdøren.

Som en ekstra bonus er der adgang til en hyggelig fælles have med bålplads og grill – et oplagt sted til afslapning og socialt samvær under åben himmel. Alt i alt en bolig med masser af sjæl, lys og funktionalitet, perfekt til dig der ønsker både karakter og charme, men stadig vil bo tæt på alt det, Frederiksberg har at byde på."

Velkommen til Nordre Fasanvej 155B, 5.sal.

### 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: Nordre Fasanvej 155B, 5., 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 7.145.000

Sagsnr.: 1442069  
Ejerudgift/md.: kr. 4.399

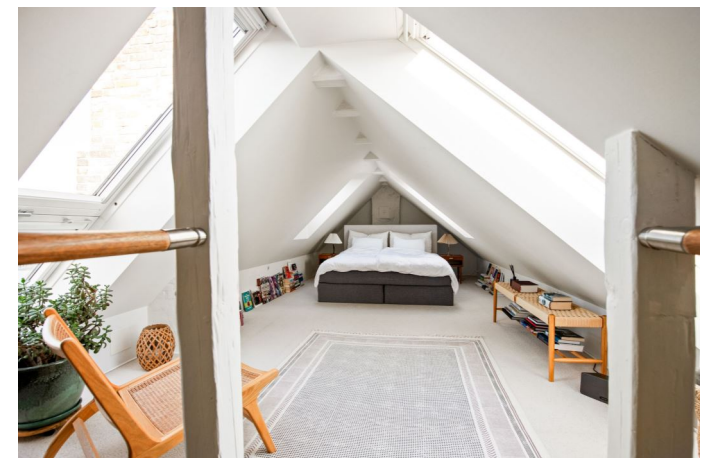
Dato: 17.01.2026



Adresse: Nordre Fasanvej 155B, 5., 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 7.145.000

Sagsnr.: 1442069  
Ejerudgift/md.: kr. 4.399

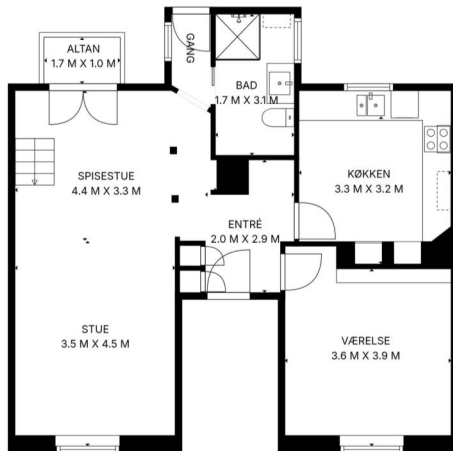
Dato: 17.01.2026



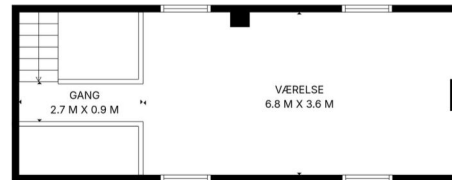
Adresse: Nordre Fasanvej 155B, 5., 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 7.145.000

Sagsnr.: 1442069  
Ejerudgift/md.: kr. 4.399

Dato: 17.01.2026

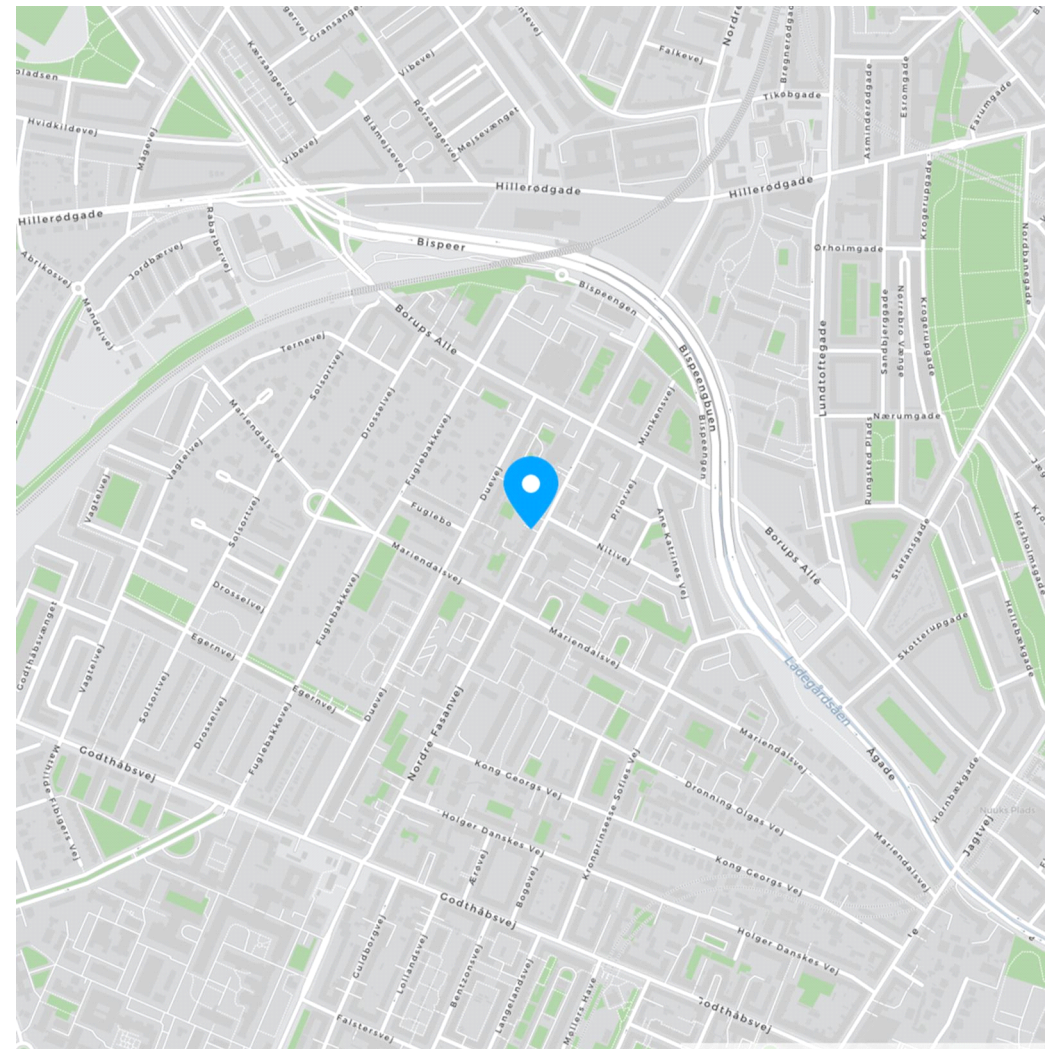


5. SAL



6. SAL

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





Adresse: Nordre Fasanvej 155B, 5., 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 7.145.000

Sagsnr.: 1442069  
Ejerudgift/md.: kr. 4.399

Dato: 17.01.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

|                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| Ejendomstype:       | Ejerlejlighed                    |
| Må benyttes til:    | Ejerlejlighed, beboelse          |
| Kommune:            | Frederiksberg                    |
| Matr.nr.:           | 12 gl Frederiksberg              |
| BFE-nr.:            | 180460                           |
| Ejl.nr.:            | 22                               |
| Zonestatus:         | Byzone                           |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg       |
| Vej:                | Offentlig                        |
| Kloak:              | Afløb til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme/blokvarme             |
| Opført/ombygget år: | 1904                             |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 4.905.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 3.146.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 3.924.000 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 2.516.800 kr. |

**Arealer\***

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Tinglyst areal i alt: | 85 m <sup>2</sup> |
| - heraf boligareal:   | 85 m <sup>2</sup> |
| BBR-boligareal:       | 93 m <sup>2</sup> |
| Evt. øvrige arealer:  |                   |
| Øvrige arealer:       | 3 m <sup>2</sup>  |
| - Kælder, Brugsret:   | 3 m <sup>2</sup>  |

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

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 VOSS, Kogeplade, Emhætte Termex, Mikroovn OBH Nordica, køle/fryseskab Siemens Electronic, Opvaskemaskine Whirlpool  
jf. sælgers oplysningsskema  
Fejl & Mangler: Ovnen virker ikke perfekt og lave en lyd når den er i igang jf. sælgers oplysningsskema  
Fejl & Mangler: Ovnen virker ikke perfekt og lave en lyd når den er i igang

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Nordre Fasanvej 155B, 5., 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 7.145.000

Sagsnr.: 1442069  
Ejerudgift/md.: kr. 4.399

Dato: 17.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstædernes 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.: 6.400 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: .  
Oplysningerne stammer fra: Anslået  
Varme betales a/c med kr. 6.400,00 p.a.  
Vand er udtrykket af fællesudgifterne med kr. 3.456 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 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 Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Nordre Fasanvej 155B, 5., 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 7.145.000

Sagsnr.: 1442069  
Ejerudgift/md.: kr. 4.399

Dato: 17.01.2026

Ejerudgift 1. år:

|                                       | Pr. år     | Kontantbehov ved køb                                          |     |           |
|---------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat                     | kr. 20.012 | Kontantpris/udbetaling                                        | kr. | 7.145.000 |
| Grundskyld                            | kr. 7.802  | Tinglysningsafgift af skødet                                  | kr. | 44.750    |
| Rottebekæmpelse 2026 - anslået        | kr. 200    | Omkostninger til berigtigelse                                 | kr. | 8.000     |
| Fællesudgifter                        | kr. 18.304 | Omk. til garantistillelse af enhver art i pengeinst., anslået | kr. | 3.000     |
| Fællesudgift for inddraget loftsareal | kr. 2.592  | Omkostninger til kurssikring                                  | kr. | 1.000     |
| Grundfond                             | kr. 3.840  | I alt                                                         | kr. | 7.201.750 |
| PBS gebyr - anslået                   | kr. 40     |                                                               |     |           |

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

52.790

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: 360.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 38.263 md./ 459.158 år Netto **ekskl.** ejerudgift 31.620 md./ 379.445 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: 16.01.2026  
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: Nordre Fasanvej 155B, 5., 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 7.145.000

Sagsnr.: 1442069  
Ejerudgift/md.: kr. 4.399

Dato: 17.01.2026

**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:**  
Der henvises til ejerforeningens regnskab.

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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Ingen        |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

**Ejerforeningsforhold:**  
Fællesudg. fordeles efter: Tinglyst fordelingstal  
Tinglyst fordelingstal: 64/1000  
Adm. fordelingstal: 64/1000  
Sikkerhed til e/f: 40.000 kr.  
I form af: Anden hæftelse fra 2014  
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**  
**Servitutter:**  
Nr. 1 lyst d. 13.05.1898 lbnr. 916794-02 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, overkørsel , fælles ind- og udkørsel mv  
Nr. 2 lyst d. 06.07.1923 lbnr. 916795-02 Tillægstekst Dok om forpl. i anledning af udvidelse og omlægning af Nrdr. Fasanvej, mv,  
Nr. 3 lyst d. 21.06.1935 lbnr. 792-02 Tillægstekst Dok om benyttelse og evt fjernelse af lagerskure mv,  
Nr. 4 lyst d. 11.01.1961 lbnr. 121-02 Tillægstekst Dok om byggelinier mv,  
Nr. 5 lyst d. 24.10.1967 lbnr. 3193-02 Anmærkning anm hæftelser, anm byrder Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Ndr. Fasanvej 155-157,  
Nr. 6 lyst d. 05.12.1968 lbnr. 4489-02 Tillægstekst Dok om brændsel/olielevering mv, Ikke til hinder for prioritering,

Nr. 7 lyst d. 16.07.1969 lbnr. 3184-02 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Dok om ubebygget areal, evt. anlæg af have og gård, forpl. mht. indkørsel og gård, benyttelse mv,  
Nr. 8 lyst d. 30.11.1970 lbnr. 5948-02 Anmærkning anm byrder, anm hæftelser Tillægstekst Ændr. i vedtægter,  
Nr. 9 lyst d. 04.06.2003 lbnr. 16967-02 Anmærkning anm byrder,hæfte Tillægstekst Vedtægter for ejerforeningen Ndr. Fasanvej 155 A/B - 157  
Nr. 10 lyst d. 27.08.2014 lbnr. 1005597226 Tillæg til vedtægterne

**Lokalplan:**  
Plan - Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger SAVE 3

**Kommuneplan:**  
Plan - Kommuneplan 2025

**Kommuneplanramme:**  
Plan - Duevej

**Kommuneplanstrategi:**  
Plan - Frederiksbergstrategien 2016  
Plan - Frederiksbergstrategien 2020  
Plan - Frederiksberg Bystrategi 2024

**Spildevandsplan:**  
Kloakopland - Opland 2



Adresse: Nordre Fasanvej 155B, 5., 2000 Frederiksberg  
Kontantpris: kr. 7.145.000

Sagsnr.: 1442069  
Ejerudgift/md.: kr. 4.399

Dato: 17.01.2026

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

**Lettere forurening:** Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere foruren.

Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som foruren.

**Bevaringsværdi ejendom:** 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.

**Vaskeri i kælderen**

Forbrug opkræves via fællesudgifterne - det er muligt at installere egen vaskemaskine i lejligheden. Hvis man ønsker at benytte sig at foreningens vaske kælder koster det kr. 476 pr. kvarta.

**Arbejdsdag i foreningen**

Administrator oplyser at i henhold til vedtægterne er det muligt at blive pålagt mindst en arbejdsdag

**Husdyr:**

Ønsker ejer/lejer at holde hund, skal dette forhåndsgodkendes af ejerforeningens bestyrelse. Bestyrelse har til dato imødekommet alle ansøgninger jf. administratorskemaet

**Udlejning:**

Ja det er tilladt at udleje jf. administratorskemaet

**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.

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

**Sælger oplyser**

Radiator i køkken og gang er ikke funktionsdygtig. Lejligheden er godt opvarmet uden disse 2 radiatorer.

**Ejerforeningens bestyrelse har accepteret**

at tørreloftet over lejligheden Nordre Fasanvej 155B, 5. kan benyttes som en integreret del af lejligheden, mod betaling af kr. 648,00 pr. kvartal. Arealet er anslået til ca. 12 kvm gulvareal, ydermere er der udnyttet loft til kip.

**Brugsret og fællesfaciliteter:**

Cykelparkering under halvtaget samt gårdhave jf. administratorskemaet

Brugsret til kælderrum - administrator skriver dog følgende: der kan eventuelt ske skifte af kælderrum med ejeren af NFV 155B, stuen jf. administratorskemaet

**Standardfinansieringsforbehold:**

Standardfinansieringen kan ikke opnås, da ejerskiftelånet skal reduceres med sikkerheden til ejerforeningen

# 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

### 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.