



REAL

Nordre Fasanvej 14D, mezz. tv.

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	57
Kontant	4.995.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.134		
Byggeår/ombygget	1903/1966	Energimærke	D +

Sagsnr. **103-8406**

RealMæglerne Nordhavn ApS Ejendomsmæglere

Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn / Tlf. +45 43582100 / www.realmæglerne.dk/nordhavn

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 14D, mezz. tv.
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 103-8406
Ejerudgift/md.: kr. 3.134

Dato: 17.05.2026



Charme, lys og central beliggenhed – Frederiksberg

Drømmer du om lys, charme og en rolig beliggenhed på Frederiksberg? Denne klassiske bel étage-lejlighed kombinerer herskabelige detaljer med moderne komfort. De sydvendte opholdsrum har store vinduespartier, der lukker masser af naturligt lys ind i både stue og soveværelse, mens højt til loftet, stuk og brede vindueskarme skaber en elegant og indbydende atmosfære. Den funktionelle planløsning udnytter hver kvadratmeter optimalt, så boligen føles både rummelig og overskuelig.

Lejligheden er indflytningsklar med nyt el i hele boligen og et rummeligt, nyere renoveret badeværelse med gulvvarme. Køkkenet er et tidløst Svane-køkken, og stuen har en indbygget bogreol, der giver både opbevaringsplads og et dekorativt element.

Beliggenheden er attraktiv og fredelig, tilbagetrukket fra trafik, men alligevel kun et minut fra Fasanvej Metro og dagligvareindkøb som Føtex og Lidl. Frederiksberg Have, Frederiksberg Centret og CBS ligger inden for kort gåafstand, hvilket giver både bekvemmelighed og et væld af muligheder for fritidsaktiviteter.

Lejligheden ligger i grønne og rolige omgivelser med hyggelige fællesfaciliteter. Til boligen medfølger brugsret til et rummeligt kælderrum, indrettet med både vaskefaciliteter og gode opbevaringsmuligheder.

Her får du en lys, indflytningsklar og stilfuld lejlighed i et af Frederiksbergs mest eftertragtede områder – klar til at byde nye ejere velkommen. Kontakt os i dag for en fremvisning og oplev selv den særlige stemning og charme, denne bolig tilbyder.

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: Nicklas Kastbjerg



Adresse: Nordre Fasanvej 14D, mezz. tv.
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 103-8406
Ejerudgift/md.: kr. 3.134

Dato: 17.05.2026





Adresse: Nordre Fasanvej 14D, mezz. tv.
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 103-8406
Ejerudgift/md.: kr. 3.134

Dato: 17.05.2026

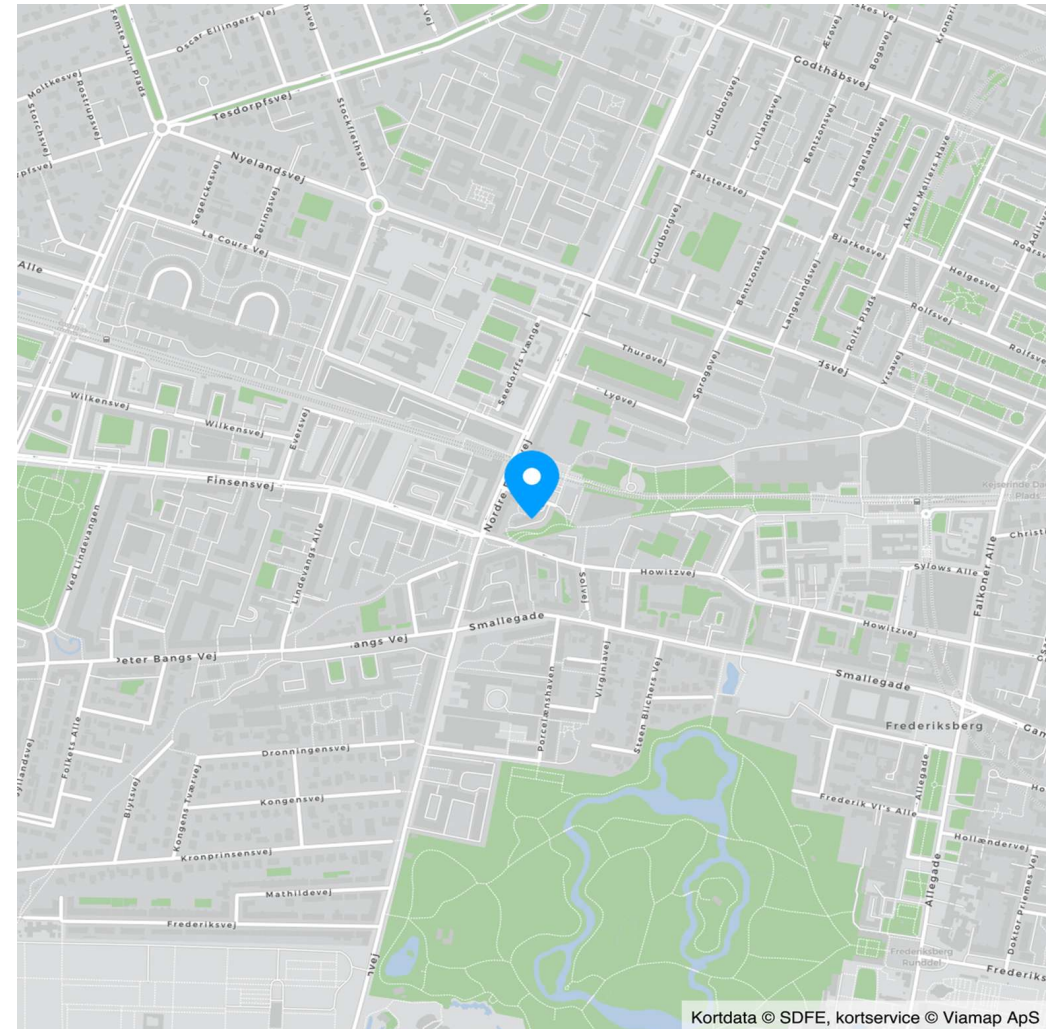




Adresse: Nordre Fasanvej 14D, mezz. tv.
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 103-8406
Ejerudgift/md.: kr. 3.134

Dato: 17.05.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Nordre Fasanvej 14D, mezz. tv.
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 103-8406
Ejerudgift/md.: kr. 3.134

Dato: 17.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Frederiksberg
Matr.nr.: 46h Frederiksberg
BFE-nr.: 189950
Ejerl. Nr.: 31
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1903/1966

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 3.060.000
Grundværdi: 2.215.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.448.000
Grundlag for grundskyld: 1.772.000

Arealer**

Tinglyst areal: 48 m²
Heraf tinglyst boligareal: 48 m²
BBR-boligareal: 57 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendom-
men, 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 (Siemens), Emhætte (Siemens), Mikrobølgeovn (Ide line), Køle/fryseskab (Beko), Opva-
skemaskine (Electrolux), Vaskemaskine (Grundig)

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 14D, mezz. tv.
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 103-8406
Ejerudgift/md.: kr. 3.134

Dato: 17.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til ejendommens forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.800 Forbrug: Aconto
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Bevaringsværdige bygninger

Ejendommen er bevaringsværdig på niveau X jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Byzone - områdeklassificeret

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Nordre Fasanvej 14D, mezz. tv.
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 103-8406
Ejerudgift/md.: kr. 3.134

Dato: 17.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.485	Kontantpris	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	5.493	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Fællesudgifter	kr.	15.360	Ejerskiftegebyr	kr.	3.250
Opsparing til vedligeholdelse	kr.	1.440	I alt	kr.	5.030.100
Fælleslån, vinduer	kr.	1.416			
Fælleslån, faldstammer	kr.	1.416			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	37.610			

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 27.397 md. / 328.759 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 22.244 md. / 266.925 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: 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 14D, mezz. tv.
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 103-8406
Ejerudgift/md.: kr. 3.134

Dato: 17.05.2026

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. 11: hovedstol kr. 56.000
Nr. 12: hovedstol kr. 215.000
Nr. 13: hovedstol kr. 911.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån vinduer	5.990	31.12.2025
Fælleslån faldstammer	10.540	31.12.2025

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 23 / 1000
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Brugsret til kælderrum iflg. sælger

Fællesfaciliteter

Tørreloft og cykelkælder iflg. administrator

Servitutter

- Nr. 1: 20.10.1858 - Dok om vej mv, (SB 2Q 179-841)
- Nr. 2: 08.12.1875 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (SB 3N 379-1688)
- Nr. 3: 06.02.1884 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (SB 4P 76-398)
- Nr. 4: 16.10.1903 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, uhindret adgang mv, (6H 125-2305)
- Nr. 5: 25.07.1931 - Dok om afgivelse af areal til vej 2_FRB_H46
- Nr. 6: 01.02.1936 - Dok om skure mv
- Nr. 7: 04.08.1966 - Dok om centralvarmeanlæg og varmtvandsforsyning
- Nr. 8: 28.10.2004 - 2_FRB_H46 Vedtægter for ejerforeningen.
- Nr. 9: 27.08.2013 - Byfornyelsesbeslutning
- Nr. 10: 17.11.2014 - VEDTÆGTER FOR GÅRDLAUGET KILEVEJ, FREDERIKSBERG

Planer

Kommuneplan 1.C.1 - Bymidten Nord

Lokalplan 205 - for byintegreret campus i Frederiksberg bymidte

- Lokalplan: Der henvises til ejendomsdatarapporten.
- Anlægsprojekter: <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>
- Kommuneplan: <https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>
- Spildevandsplan: <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/> Alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom. Der kan fra kommunen blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

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

RealMæglerne Nordhavn
RealMæglerne tilbyder via vores 4 butikker på Vesterbro, Østerbro, Nordhavn og Projekt & udlejning salgsarbejde på tværs af vores butikker. Det giver vores kunders ejendomme maksimal eksponering og optimale salgsmuligheder. Vi sælger mere end 250 ejendomme om året til konkurrencedygtige salærer.