



REAL

Nordre Fasanvej 66, 6. 64, 2000 Frederiksberg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	52
Kontant	5.195.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.738	Altan	Ja
Byggeår	1974	Energimærke	D

Sagsnr. **1440394**

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 66, 6. 64, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 1440394
Ejerudgift/md.: kr. 3.738

Dato: 08.06.2026



PENTHOUSE MED 19KVM PRIVAT TAGTERRASSE

Elevator, mulighed for parkering og lave ejerudgifter.

Nu udbydes denne enestående penthouselejlighed med en helt fantastisk udsigt over byens tage. Boligen fremstår ifin stand med et dejligt køkken fra Epoq med sort kompaktlaminatbordplade og underlimet silgranitvask. Badeværelset er udført i eksklusive materialer med Vola-armaturer, store italienske klinker, rainshower, hærdet glasvæg, håndklædetørrer samt delvis gulvvarme.

Lejligheden byder velkommen i en rummelig entré med god garderobe- og skabsplads. Det store køkken/alrum har gennemgående massive egetræsplanker på 20 cm og direkte udgang til den store, solrige terrasse med plads til loungemøbler, solsenge, grill og udeliv. Fra terrassen er der adgang til et praktisk depotrum. Hertil kommer et godt soveværelse samt lækkert badeværelse med separat bruseniche.

Der medfølger brugsret til kælderrum med nem adgang via elevator

Ejerforeningen er veldrevet og velholdt med et hyggeligt gårdmiljø samt 20 gratis parkeringspladser foran ejendommen.

Attraktiv og central beliggenhed nær Metro, CBS, Frederiksberg Centret, Frederiksberg Have og caféer

En sjældent udbudt bolig med en helt særlig kombination af udsigt, terrasse, elevator og beliggenhed.

Velkommen til Nordre Fasanvej 66, 6. sal, 2000 Frederiksberg.

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.

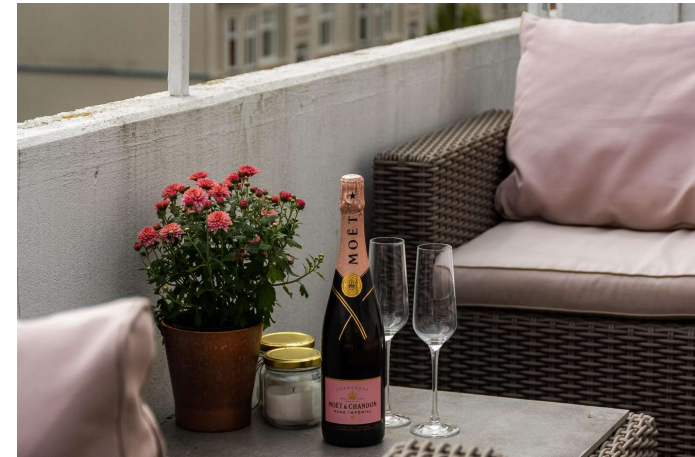
Ansvarlig ejendomsmægler: Hanne Dehn



Adresse: Nordre Fasanvej 66, 6. 64, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 1440394
Ejerudgift/md.: kr. 3.738

Dato: 08.06.2026





Adresse: Nordre Fasanvej 66, 6. 64, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 1440394
Ejerudgift/md.: kr. 3.738

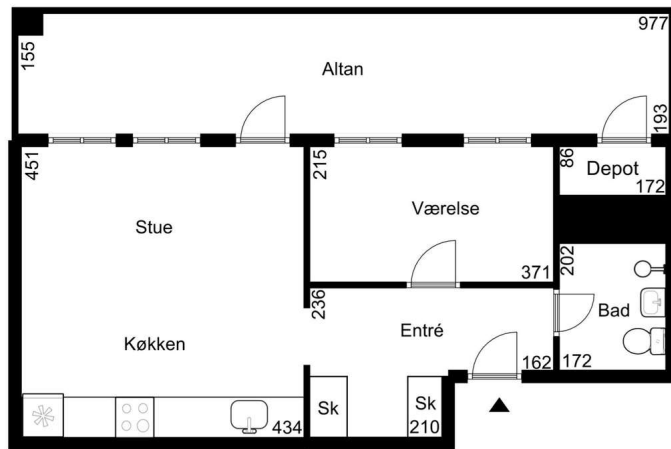
Dato: 08.06.2026



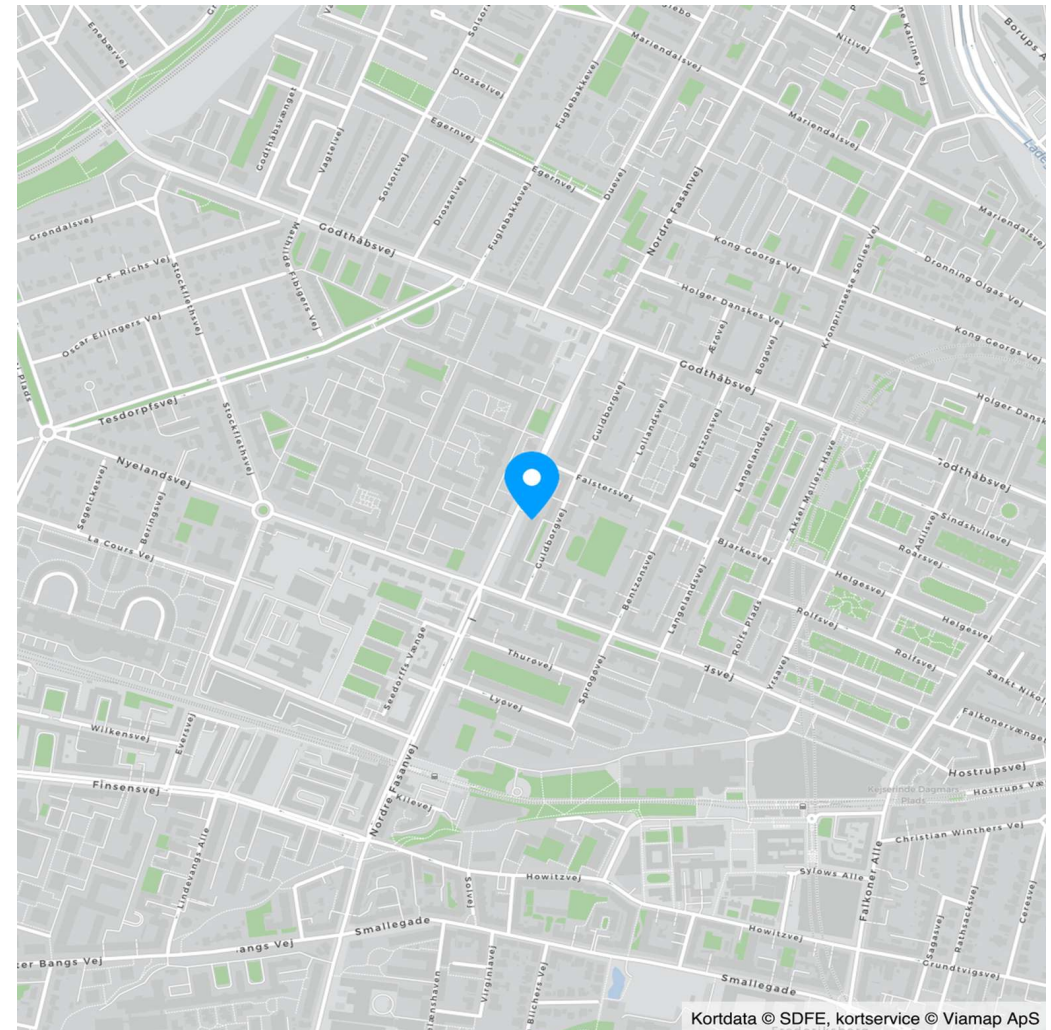
Adresse: Nordre Fasanvej 66, 6. 64, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 1440394
Ejerudgift/md.: kr. 3.738

Dato: 08.06.2026



Vejledende plantegning - Ikke målfast - Uden ansvar





Adresse: Nordre Fasanvej 66, 6. 64, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 1440394
Ejerudgift/md.: kr. 3.738

Dato: 08.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Frederiksberg
Matr.nr.: 10am Frederiksberg
BFE-nr.: 179837
Ejerl. Nr.: 96
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.847.000
Grundværdi: 1.954.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.277.600
Grundlag for grundskyld: 1.563.200

Arealer**

Tinglyst areal: 45 m²
Heraf tinglyst boligareal: 45 m²
BBR-boligareal: 52 m²

** 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 Gorenje, Kogeplade Witt, Emhætte Best spa, Køel/fryseskab Scancool, Opvaskemaskine Bosch 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: Nordre Fasanvej 66, 6. 64, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 1440394
Ejerudgift/md.: kr. 3.738

Dato: 08.06.2026

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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.608 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 5.608 p.a.

Vand betales a/c med kr. 1.765 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

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 66, 6. 64, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 1440394
Ejerudgift/md.: kr. 3.738

Dato: 08.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ydelse på gæld uden for købesum	kr.	6.372	Kontantpris	kr.	5.195.000
Ejendomsværdiskat	kr.	11.616	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.050
Grundskyld	kr.	4.846	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Fællesudgifter	kr.	17.736	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	3.100
Rottebekæmpelse 2026	kr.	125	Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforening, anslået	kr.	3.125
Antenne	kr.	4.164	I alt	kr.	5.236.100

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. 44.859

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: 260.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.203 md. / 338.435 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 22.897 md. / 274.760 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: 01.06.2026

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 66, 6. 64, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 1440394
Ejerudgift/md.: kr. 3.738

Dato: 08.06.2026

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. 1.535.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Kommende fælleslån - vedtaget VVS projekt - anslået beløb for fordelingstal 57 - Optil 10 mill - Se dokument EF - Estimat over mulige fælleslån VVS-Projektet	84.018	08.06.2026

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: 45 / 5356
Tinglyst: 45 / 5356
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Kælderrum

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

Det har ikke været muligt at indhente servitut 10, da den ikke ligger i akten hos tinglysningen

Planer

Lokalplan 226 - Lokalplan 226 bevarende lokalplan for Svømmehalskvarteret

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforening

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. 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 afvigelse fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.



Adresse: Nordre Fasanvej 66, 6. 64, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 1440394
Ejerudgift/md.: kr. 3.738

Dato: 08.06.2026

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.

Kommune- & Spildevandsplaner

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

Sælger oplyser

skuffen i fryseren har en sprekk. jf. sælgers oplysningsskema

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