

REAL



Guldborgvej 36, 3. 15, 2000 Frederiksberg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bølig m ²	61
Kontant	5.195.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.844	Altan	Ja
Byggeår	1974	Energimærke	+ C

Sagsnr. **114-8386**

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS

Istedgade 87 / 1650 København V / Tlf. +45 72312200 / www.realmaeglerne.dk/vesterbro

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: Guldborgvej 36, 3. 15, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 114-8386
Ejerudgift/md.: kr. 3.844

Dato: 15.04.2026



Lys 2-værelses lejlighed med altan på attraktiv beliggenhed på Frederiksberg

På Guldborgvej udbydes denne velindrettede 2-værelses ejerlejlighed på 3. sal med altan. Boligen har en god planløsning, hvor opholdsrum, køkken og spiseplads er samlet i ét åbent og funktionelt rum.

Stuen er rummelig og fungerer som boligens naturlige samlingspunkt med plads til både sofaarrangement og spisebord. De store vinduespartier giver et godt lysindfald og et fint kig over området. Fra stuen er der udgang til altanen, hvor uderummet kan nydes i rolige omgivelser.

Køkkenet ligger i åben forbindelse med opholdsrummet og fremstår funktionelt indrettet med god bord- og skabsplads. Indretningen giver en naturlig sammenhæng mellem madlavning og ophold.

Soveværelset er regulært og har plads til både seng og opbevaring. Badeværelset fremstår med separat bruseniche og praktisk indretning.

Planløsningen er gennemtænkt og sikrer en god udnyttelse af boligens kvadratmeter.

Ejendommen er beliggende i det attraktive Svømmehalskvarter på Frederiksberg – et roligt og stemningsfuldt område kendetegnet ved klassiske ejendomme og hyggelige gader. Her bor man centralt med kort afstand til indkøb, caféer, offentlig transport og grønne områder, samtidig med at området tilbyder en behagelig afstand fra byens mest travle strøg.

En velindrettet lejlighed med altan og en attraktiv beliggenhed på Frederiksberg.

Kontakt os for yderligere information eller for at booke en fremvisning.

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.

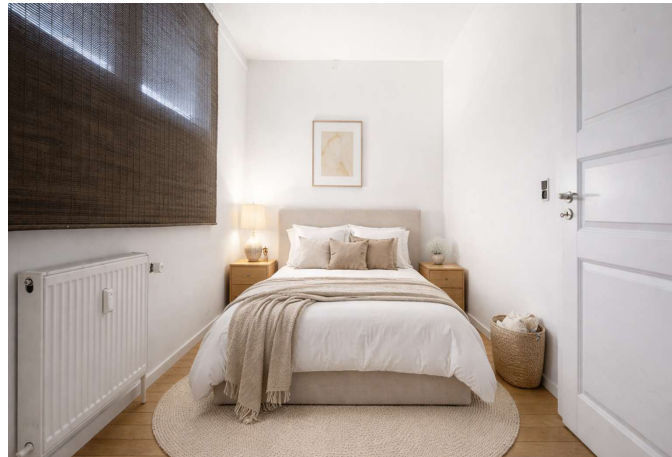
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Troels Døssing

Adresse: Guldborgvej 36, 3. 15, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 114-8386
Ejerudgift/md.: kr. 3.844

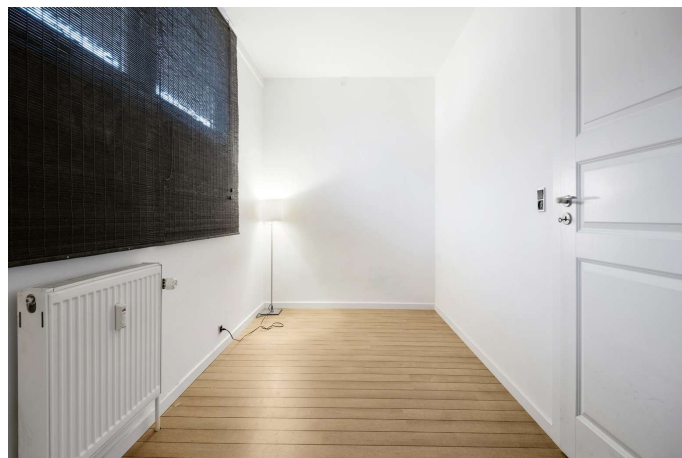
Dato: 15.04.2026



Adresse: Guldborgvej 36, 3. 15, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 114-8386
Ejerudgift/md.: kr. 3.844

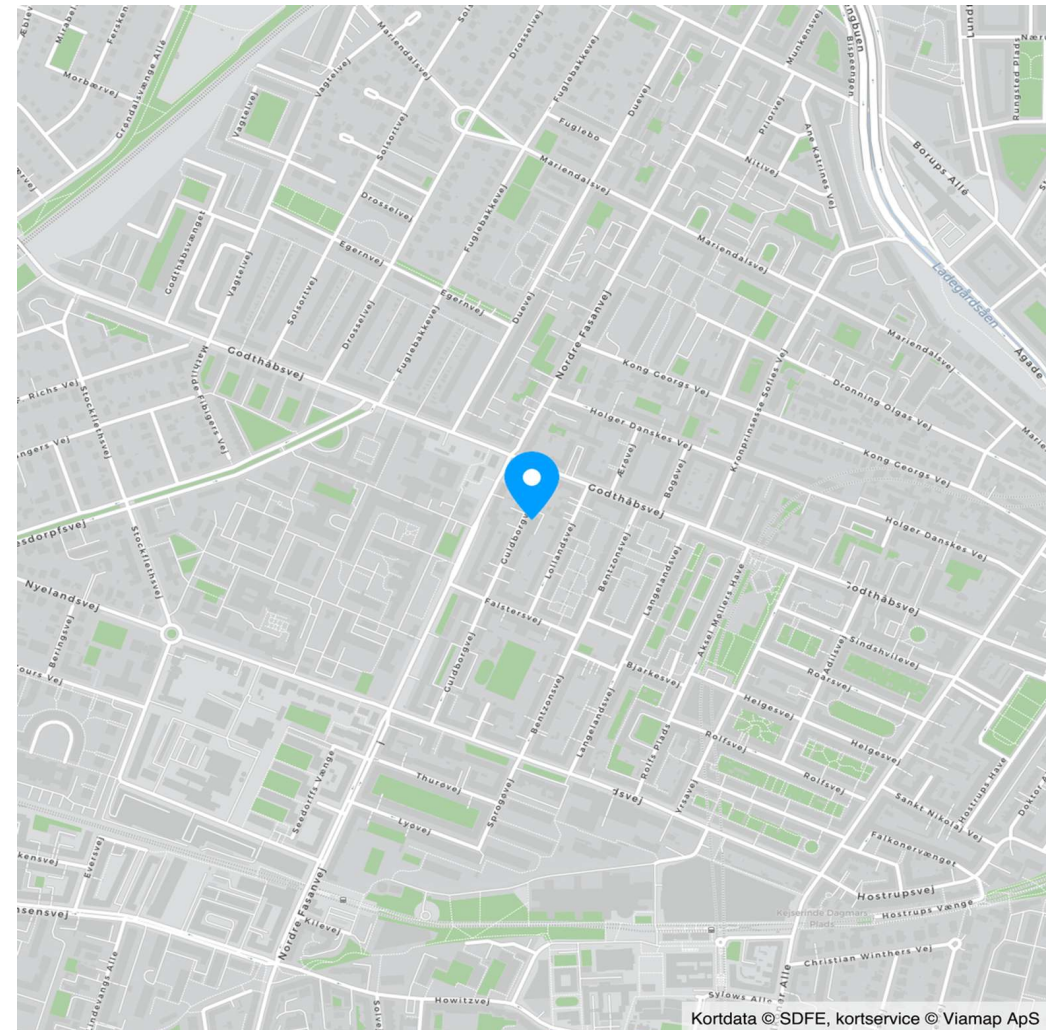
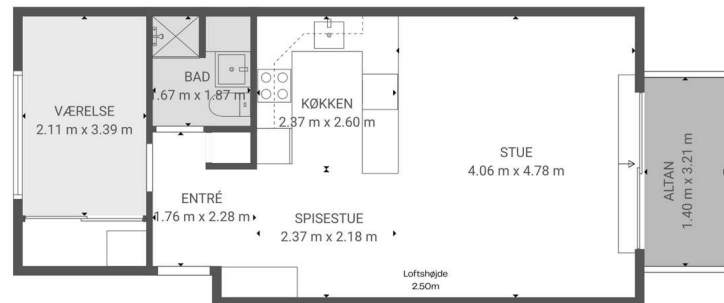
Dato: 15.04.2026



Adresse: Guldborgvej 36, 3. 15, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 114-8386
Ejerudgift/md.: kr. 3.844

Dato: 15.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Guldborgvej 36, 3. 15, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 114-8386
Ejerudgift/md.: kr. 3.844

Dato: 15.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Frederiksberg
Matr.nr.:	10hf Frederiksberg
BFE-nr.:	174508
Ejerl. Nr.:	15
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.241.000
Grundværdi:	2.255.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.592.800
Grundlag for grundskyld:	1.804.000

Arealer**

Tinglyst areal:	51 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	m ²
Heraf andre arealer	51 m ²
BBR-boligareal:	61 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:

Servitutter

- Nr. 1: 09.01.1891 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 08.11.1895 - Dok om byggelinier mv, benyttelsesindskrænkninger
- Nr. 3: 27.04.1973 - Dok om fjernvarme mv 2_FRB_HF10
- Nr. 4: 02.05.1973 - Dok om anlæg og vedligeholdelse mv, Se akt 2_FR-B_HF10
- Nr. 5: 21.02.1975 - Vedtægter for ejerforening, Resp lån i off midler 2_FR-B_HF10
- Nr. 6: 26.05.2009 - Lokalplan nr. 153

Planer

Kommuneplan 5.B.1 - Svømmehalskvarteret
Lokalplan 226 - Lokalplan 226 bevarende lokalplan for Svømmehalskvarteret

Tilbehør:

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

Ovn (Blomberg), Kogeplade (Samsung), Emhætte (Whirlpool), Mikrobølgeovn (Whirlpool), Køle/fryseskab (LG), Opvaskemaskine (AEG, Med forbehold)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Guldborgvej 36, 3. 15, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 114-8386
Ejerudgift/md.: kr. 3.844

Dato: 15.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej
Forbehold:

Rørskade: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.211 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 + C

Adresse: Guldborgvej 36, 3. 15, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 114-8386
Ejerudgift/md.: kr. 3.844

Dato: 15.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.223	Kontantpris	kr.	5.195.000
Grundskyld	kr.	5.592	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.050
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	134	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
Ejerforening/fællesudgifter	kr.	26.808	I alt	kr.	5.231.050
Grundfond	kr.	376			

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

Ejerudgift i alt 1. år kr. 46.134

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 28.231 md. / 338.770 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 22.920 md. / 275.035 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Guldborgvej 36, 3. 15, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 114-8386
Ejerudgift/md.: kr. 3.844

Dato: 15.04.2026

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:

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 34 / 1000
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurennet - generel

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.

Jordforurening registreret

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurennet 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. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

eller

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurennet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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

Planer - Københavns Kommune

- 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.

Byggeskadeforsikring

På ejendommens BBR-meddelelse er der registreret en byggeskadeforsikring. En byggeskade-



Adresse: Guldborgvej 36, 3. 15, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 114-8386
Ejerudgift/md.: kr. 3.844

Dato: 15.04.2026

forsikrings dækningsområde er byggeskader, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen. Forsikringen løber som udgangspunkt i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet og følger bygningen, uanset at denne skifter ejer i forsikringens løbetid.

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 Vesterbro

RealMæglerne på Vesterbro tilbyder via vores 9 butikker på Frederiksberg, Vesterbro, Østerbro, Nordhavn Amager, Tårnby, Valby & Kgs. Enghave et aktivt salgsarbejde på tværs af vores butikker. Det giver vores kunders ejendomme maksimal eksponering og optimale salgsmuligheder.

Vi sælger mere end 500 ejendomme om året til konkurrencedygtige salærer.