



REAL

Godthåbsvænget 27, 5. th, 2000 Frederiksberg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	102
Kontant	7.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.702	Altan	Ja
Byggeår	1972	Energimærke	C

Sagsnr. **1440440**

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: Godthåbsvænget 27, 5. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 1440440
Ejerudgift/md.: kr. 4.702

Dato: 25.10.2026



FANTASTISK 4-VÆRELSES UDSIGTSLEJLIGHED PÅ 102 KVM – STOR VESTVENDT ALTAN PÅ 9 KVM – 3 SOVEVÆRELSE – 2 BADEVÆRELSE – ELEVATOR – GODE PARKERINGSFORHOLD

Her udbydes en solrig og indbydende lejlighed med en skøn planløsning, et fantastisk lysindfald og en vid udsigt over villakvarteret og de grønne omgivelser.

Allerede når du træder ind i lejligheden, fornemmer du lyset og den frie udsigt. Du bydes velkommen i en rummelig entré med garderobeskab, hvorfra boligen åbner sig naturligt op.

Lejlighedens hjerte er den store stue med god plads til både spiseafdeling og sofaarrangement. Stuen ligger i åben forbindelse med det nye Vordingborg-køkken, og herfra er der direkte udgang til den store vestvendte altan på ca. 9 kvm. Her kan eftermiddags- og aftensolen nydes sammen med den pragtfulde udsigt over villakvarteret og de smukke solnedgange.

Lejligheden byder på tre gode soveværelser, alle med indbyggede skabe, et stort badeværelse med separat bruseniche og vaskemaskine. Ydermere er der et gæstebadeværelse.

Boligen fremstår flot- nymalet og indflytningsklar med flotte parketgulve,

Lejligheden er beliggende i den veldrevne og velholdte bebyggelse Godthåbsvænget fra 1972 med elevator, videodørtelefon, gratis fællesvaskeri, stort kælderrum, fjernvarme, mulighed for fibernet samt gode parkeringsmuligheder foran ejendommen med beboerlicens.

Fortsættes på side 1a

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: Godthåbsvænget 27, 5. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 1440440
Ejerudgift/md.: kr. 4.702

Dato: 25.10.2026

Beliggenheden i det attraktive Fuglebakkevarter kombinerer grønne og rolige omgivelser med kort afstand til byen. Grøndal Station ligger ca. 270 meter væk, Fuglebakken Station ca. 650 meter væk, og metroen ved Aksel Møllers Have kan nås på omkring 10 minutter til fods. Området byder desuden på gode indkøbsmuligheder, grønne områder og Skolen på Duevej.

En pragtfuld udsigtslejlighed med en attraktiv indretning, der henvender sig til både børnefamilien, parret og seniorerne.

VELKOMMEN TIL GODTHÅBSVÆNGET 27, 5. TH.

Adresse: Godthåbsvænget 27, 5. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 1440440
Ejerudgift/md.: kr. 4.702

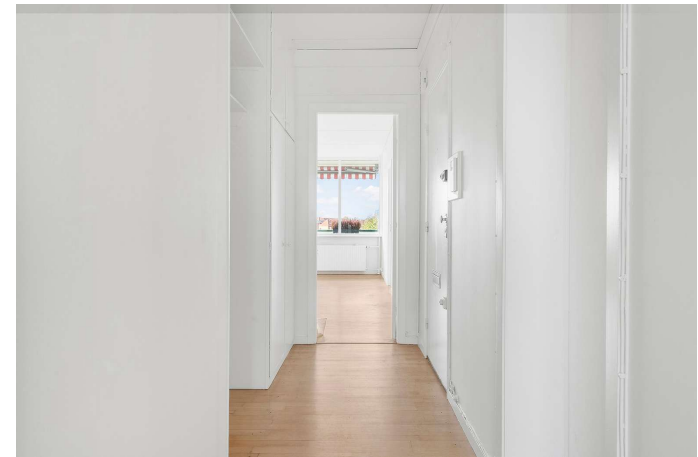
Dato: 25.10.2026



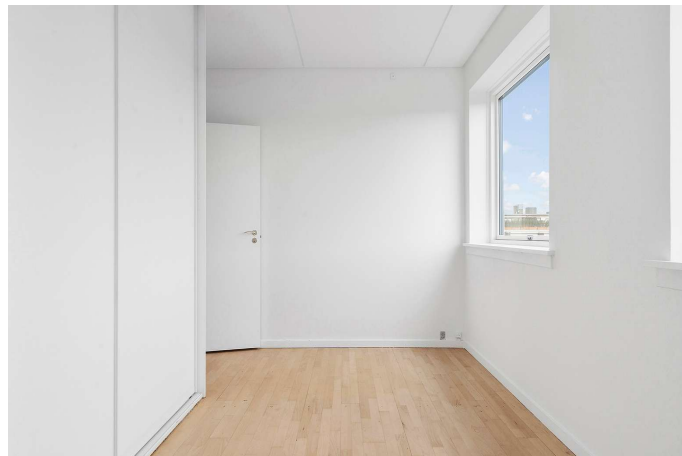
Værelse



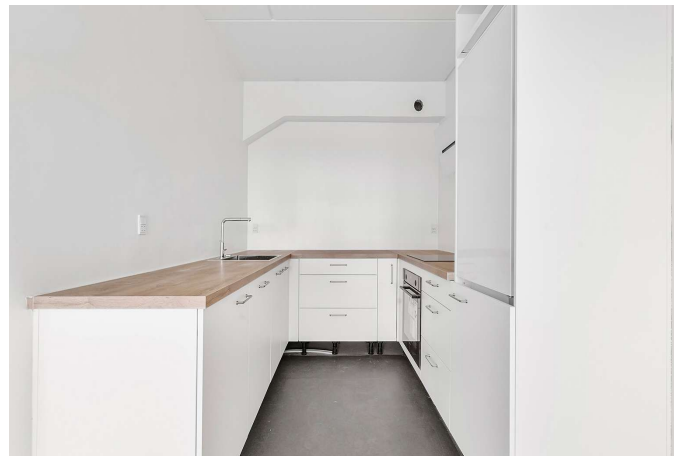
Område



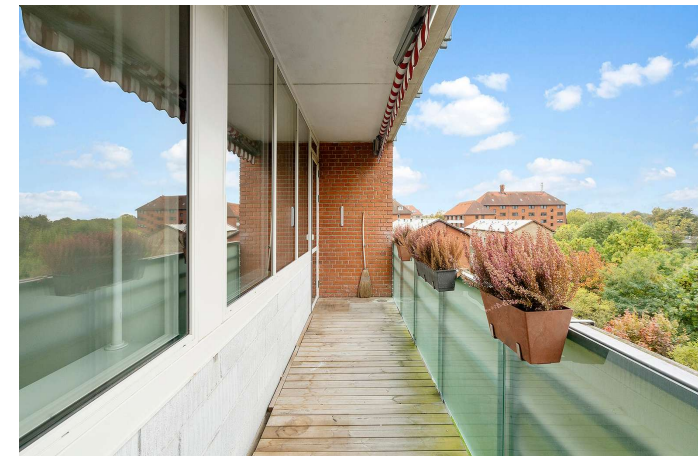
Værelse



Værelse



Køkken



Område

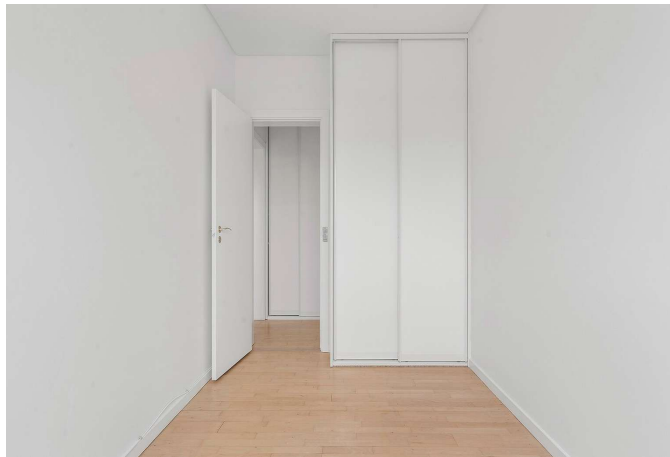
Adresse: Godthåbsvænget 27, 5. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 1440440
Ejerudgift/md.: kr. 4.702

Dato: 25.10.2026



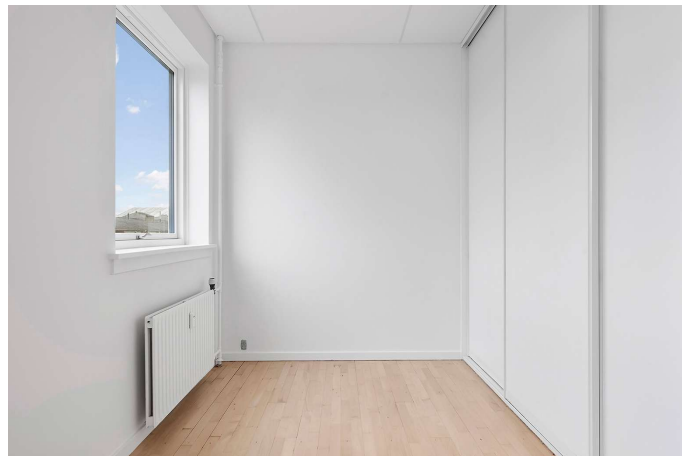
Badeværelse



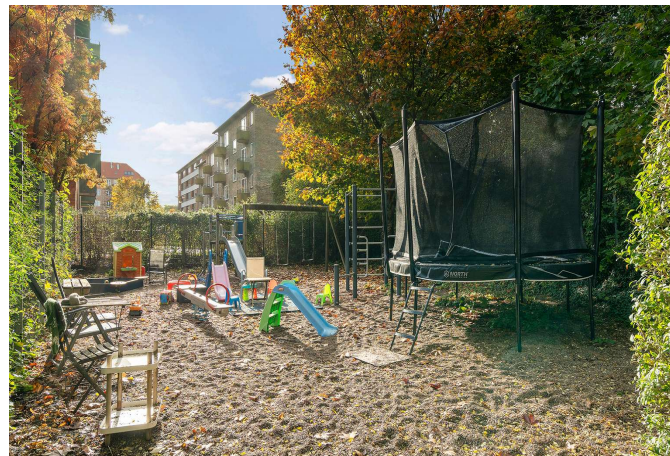
Værelse



Værelse



Værelse



Område

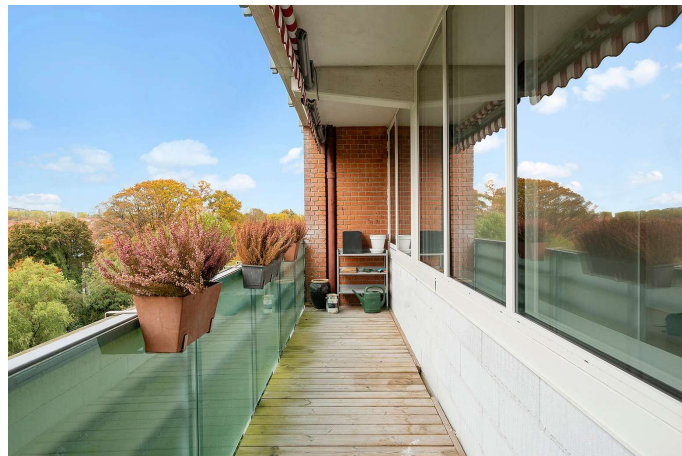


Område

Adresse: Godthåbsvænget 27, 5. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 1440440
Ejerudgift/md.: kr. 4.702

Dato: 25.10.2026

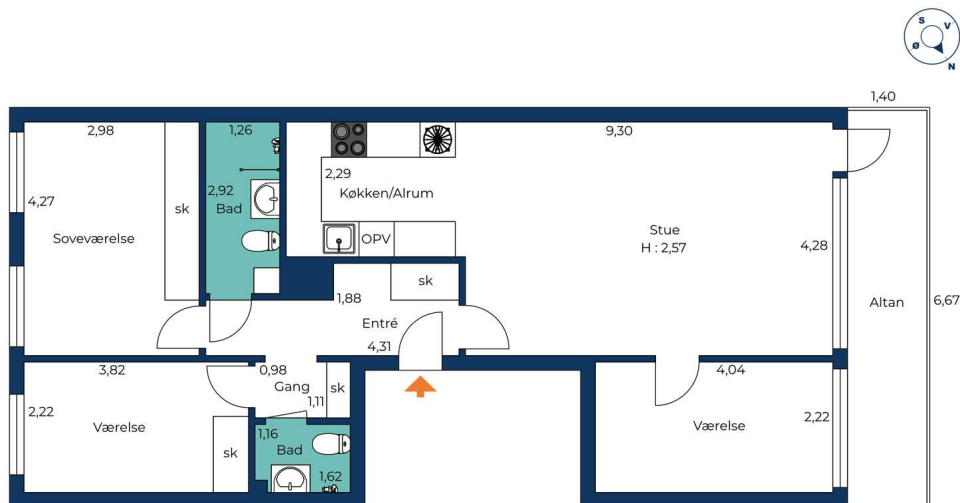


Område

Adresse: Godthåbsvænget 27, 5. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.595.000

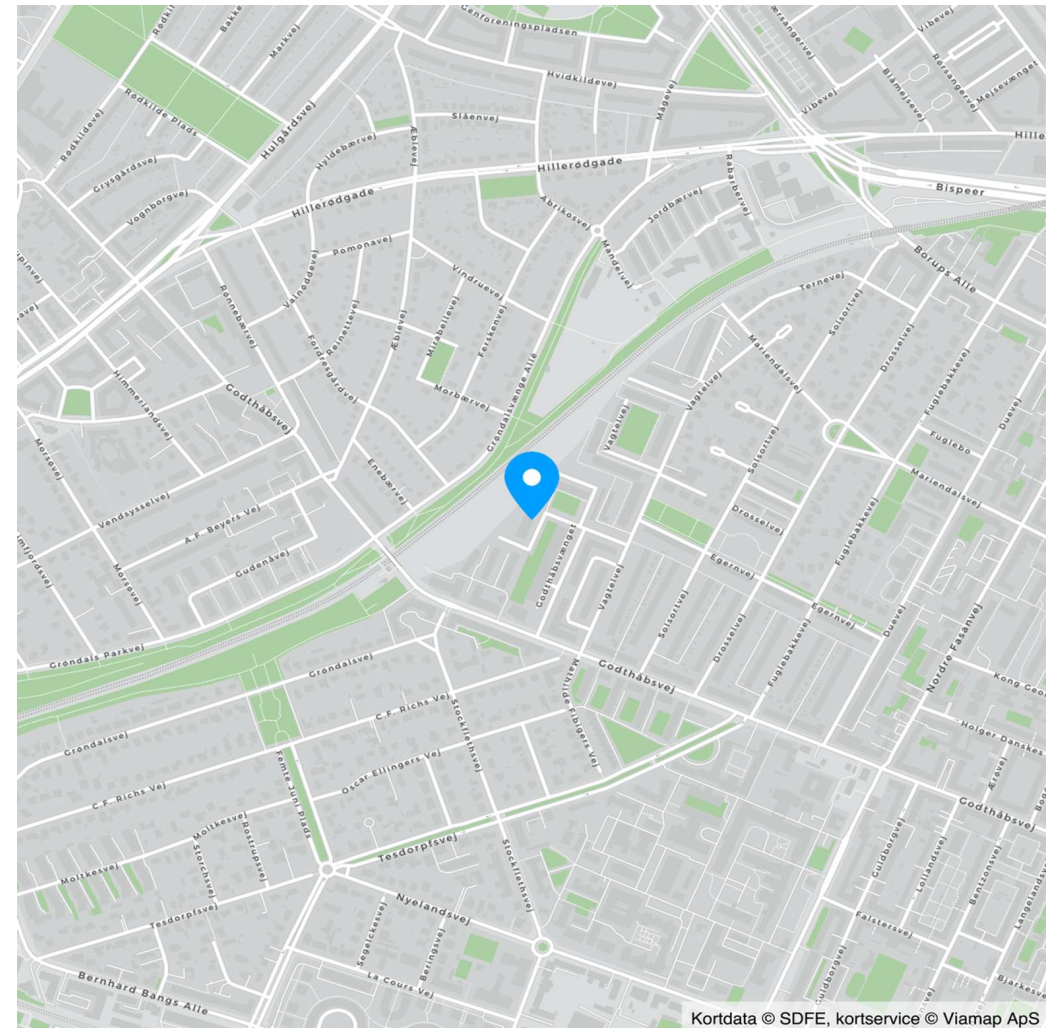
Sagsnr.: 1440440
Ejerudgift/md.: kr. 4.702

Dato: 25.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Godthåbsvænget 27, 5. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 1440440
Ejerudgift/md.: kr. 4.702

Dato: 25.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til:
Kommune: Frederiksberg
Matr.nr.: 5ue Frederiksberg
BFE-nr.: 174799
Ejerl. Nr.: 44
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.024.000
Grundværdi: 3.503.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.019.200
Grundlag for grundskyld: 2.802.400

Arealer**

Tinglyst areal i alt: 93 m²
- Heraf tinglyst boligareal m²
- Heraf andre tinglyste arealer 93 m²

BBR-boligareal: 102 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):

(De i lejligheden værende hårde hvidevarer)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Godthåbsvænget 27, 5. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 1440440
Ejerudgift/md.: kr. 4.702

Dato: 25.10.2026

Forsikringsforhold:

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

Udgift kr.: 8.940 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeanlæg og primær varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra:

Varme betales a/c med kr. 745,- pr. mdr.

Det gøres opmærksom på, at fællesudgifterne er reduceret med kr. 3.398,- svarende til lejlighedens andel af budgetteret vandforbrug

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 salgsoptstillingens 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: Godthåbsvænget 27, 5. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 1440440
Ejerudgift/md.: kr. 4.702

Dato: 25.10.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.498	Kontantpris	kr.	7.595.000
Grundskyld	kr.	8.687	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	47.450
Fællesudgifter - Anslået	kr.	19.738	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelse - Anslået	kr.	200	Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforening, anslået	kr.	3.125
Fællesbidrag opsparing /vedligeholdelse	kr.	7.296	Samejekontrakt , anslået	kr.	3.000
			I alt	kr.	7.651.075

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. 56.419

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: 380.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 44.491 md. / 533.890 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 35.534 md. / 426.404 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Godthåbsvænget 27, 5. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 1440440
Ejerudgift/md.: kr. 4.702

Dato: 25.10.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 20: hovedstol kr. 10.000
Nr. 21: hovedstol kr. 17.900

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 93 / 5942
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Kælderrum

Fællesfaciliteter

fællesvaskeri, tørrerum, fælles have, legeplads, Cykelkælder og fælles parkeringspladser (Køber skal købe P-licens via kommunen)

Servitutter

- Nr. 1: 05.09.1924 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Se akt 2_FRB_C5 og påtegning i akt 2_FRB_E5
- Nr. 2: 04.03.1927 - Dok om at areal er undergivet de i serv 1 foran indeh byggeservmv, Se akt
- Nr. 3: 13.06.1935 - Dok om bebyggelse mv, Se akt
- Nr. 4: 08.08.1935 - Dok om forhaver vejudvidelse mv, Se akt
- Nr. 5: 22.01.1942 - Dok om skure mv
- Nr. 6: 18.07.1942 - Dok om skure mv
- Nr. 7: 27.02.1943 - Dok om benyttelse af nogle garager
- Nr. 8: 02.07.1945 - Dok om skure mv
- Nr. 9: 23.12.1948 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Se akt
- Nr. 10: 28.09.1949 - Dok om udlæg af areal til vej bebyggelse mv, Se akt -

- Nr. 11: 03.11.1966 - Dok om skure mv, vilkår for indretning rørsmedeværksted mv, Se akt
- Nr. 12: 23.10.1968 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, opførelse af 8 etagers beboelsesbygning mv, Se akt
- Nr. 13: 27.11.1968 - Dok om vilkår for opførelse af en 1-etages butikbygning og en 5- og 6-etages beboelsesbygning mv, Se akt
- Nr. 14: 04.12.1968 - Dok om fordeling af fremtidige udgifter til vedligeholdelse mv af Godt-håbsvænget, Se akt
- Nr. 15: 19.01.1970 - Dok om vilkår for udstykning i hens t parcellernes bebyggelse parkerings-pladser opholds- og legearealer mv, Se akt
- Nr. 16: 20.01.1970 - Dok om vandværk, pumpehuse mv, Se akt
- Nr. 17: 21.08.1970 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Se akt
- Nr. 18: 19.09.1979 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Se akt
- Nr. 19: 31.10.1979 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Se akt
- Nr. 22: 27.01.2020 - VEDTÆGTER

Planer

Kommuneplan 4.B.5 - Godthåbsvænget

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere foruren- net. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet. Ejendommen er ifølge regionens oplysninger registreret som forurennet 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 forurennet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er fore-



Adresse: Godthåbsvænget 27, 5. th, 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 1440440
Ejerudgift/md.: kr. 4.702

Dato: 25.10.2026

løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms-værdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige be-skatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgø-relsen. 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 skønsmæssigt i samme for-bindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderings-styrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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

Bevaringsværdi ejendom

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen ikke er bevaringsværdig.

Olietank

Der er en afblændet olietank på ejendommen jf. ejendomsdatarapporten

Husdyr

Der må ifølge ejerforeningens vedtægter § 15 stk 2 holdes et husdyr (hund eller kat).

Udlejning

Udlejning er tilladt med bestyrelsens forudgående godkendelse. Vi henviser til vedtægtens § 15 stk.6. Oplysning om navn, telefon og mailadresse på lejeren bedes oplyst til administrator..

Kommune- & Spildevandsplaner - afventer ejendomsdatarapporten

xxx

Regler for forbedringer / ændringer af ejendommens ydre jf. adm.skema

Der må ikke foretages ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller lade op-sætte markiser, antenner, skilte m.v. uden bestyrelsens samtykke. Henvendelse herom til admi-nistrator.

Vi henleder opmærksomheden på vedtægtens bestemmelser i § 13 omkring individuel foran-

dringer m.m. hvoraf det fremgår at, enhver ændring af bygningsmæssig karakter skal godken-des af ejendommens administrator. Det kan oplyses, at det mellem bestyrelsen og administrator er aftalt, at det er administrators tekniske afdeling der foretager behandling af ansøgninger om bygningsforandringer, og at ansøger må påregne at blive faktureret herfor efter medgået tidsforbrug.

Det fremgår endvidere at medlemmet skal indhente bygningsmyndighedernes tilladelse, hvor en godkendelse er påkrævet, og skal sende en kopi af byggetilladelse, bygningsattest, arbejdsbe-skrivelse samt en tegning af ændringerne til administrator

Det kan oplyses, at bestyrelsen som udgangspunkt ikke vil godkende flytning af faldstammer og afløb, ligesom emhætter med motor ikke må tilsluttes ventilations anlægget.

Det kan oplyses, at der ikke gives tilladelse til nedtagelse af radiatorer.

Antenne

Der er kabel-tv i ejendommen. Der er ikke medlemspligt til antenne ordningen. Sælger er dog tilmeldt ordningen og betaler kr. 324 om måneden

Parkering

Frederiksberg Kommune kræver at beboerne skal have beboerlicens (købes hos kommunen for kr. 500,00 for første år - herefter er der et årligt gebyr på kr. 250,00 fremadrettet.) .

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

At sælge sin bolig er en af livets store beslutninger. Derfor handler et godt boligsalg ikke kun om den rigtige pris – men også om den rigtige rådgivning.

Hos RealMæglerne Frederiksberg, Hanne Løye kombinerer vi mere end 35 års erfaring med en moderne salgsstrategi. Vi kender markedet, køberne og lokalområderne og ved, hvordan din bolig præsenteres, så den skiller sig ud.

Vi arbejder målrettet med sociale medier, boligvideoer og digital markedsføring, så din bolig når de rette købere. Samtidig får du én personlig rådgiver gennem hele processen.

Vi hjælper med køb og salg på Frederiksberg og i resten af Storkøbenhavn. Vi tager gerne en uforpligtende snak om dine muligheder.