



REAL

Guldbergsgade 47, 1. th., 2200 København N

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	73
Kontantpris	5.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.264		
Byggeår/ombygget	1881/2000	Energimærke	D

Sagsnr. **226L107**

RealMæglerne Brønshøj ApS

Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj / Tlf. 41250007 / www.realmaeglerne.dk/brønshøj

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: Guldbergsgade 47, 1. th., 2200 København N
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 226L107
Ejerudgift/md.: kr. 5.264

Dato: 24.08.2025



Beskrivelse:

Området:

Gaden ligger i hjertet af det indre Nørrebro, et område kendt for sin mangfoldighed og kulturelle energi.

Der findes små butikker, caféer og kreative værksteder – gaden huser både nyetablerede startups og gamle institutioner.

Et stenkast fra lejligheden ligger Paloma Vermut cafe, og lige rundt om hjørnet finder du Empire Bio, bryghuset Brus og ikke mindst restaurant Bæst og restaurant Kiin?Kiin, en skøn thai restauranter med Michelin stjerne, kendt for sin kreative gastronomi og høj kvalitet.

Lige overfor ejendommen finder man ByOasen. En skøn Mini-byhave med dyr geder, høns, marsvin, gynger og borde – skønt for både børn og voksne.

Ejendommen:

Klassiske københavner ejendom med dør-tlf., fjernvarme og en igangværende opsparring til udskiftning af vinduer.

Ejendommen har et stort, lækkert gårdmiljø med grill, hyggelige borde og bænke samt en legeplads, som skaber perfekte rammer for både afslapning og leg.

Derudover finder du pulterrum i kælderens til ekstra opbevaring samt et fælles vaskeri, som kan benyttes, hvis man ikke vil anvende lejlighedens vaskesøjle.

En ideel bolig for dig, der ønsker klassisk københavnsk charme kombineret med gode faciliteter og grønne omgivelser midt i byen.

Lejligheden:

Man træder direkte ind i det moderne køkken, som er fuldt udstyret med hårde hvidevarer. Køkkenet byder på en hyggelig og fleksibel spiseplads, hvor man kan samles, samtidig med at man har udsigt til den store, grønne og rolige gård, som indbyder til afslapning og hygge.

I forlængelse af køkkenet finder du soveværelset, som i dag byder på rigelig skabsplads og en indbygget hems. Rummet kan nemt indrettes efter købers individuelle behov og ønsker.

Badeværelset er funktionelt og stilrent med vaskesøjle, væghængt toilet og en komfortabel bruseniche i glas, der sikrer både praktisk brug og moderne design.

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.

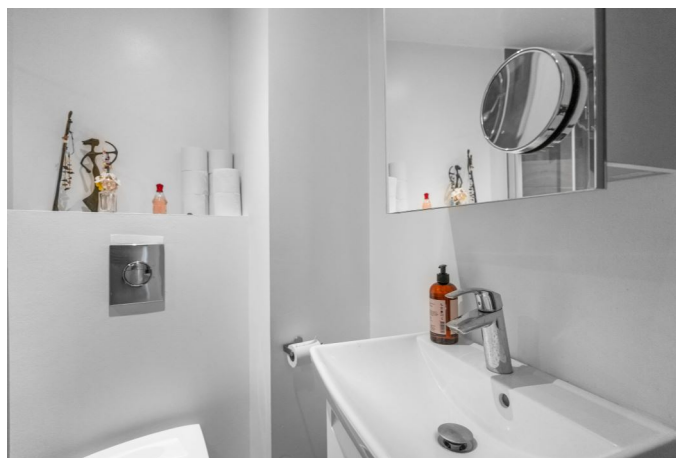
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lars Ringsted

Adresse: Guldbergsgade 47, 1. th., 2200 København N
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 226L107
Ejerudgift/md.: kr. 5.264

Dato: 24.08.2025



Adresse: Guldbergsgade 47, 1. th., 2200 København N
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 226L107
Ejerudgift/md.: kr. 5.264

Dato: 24.08.2025



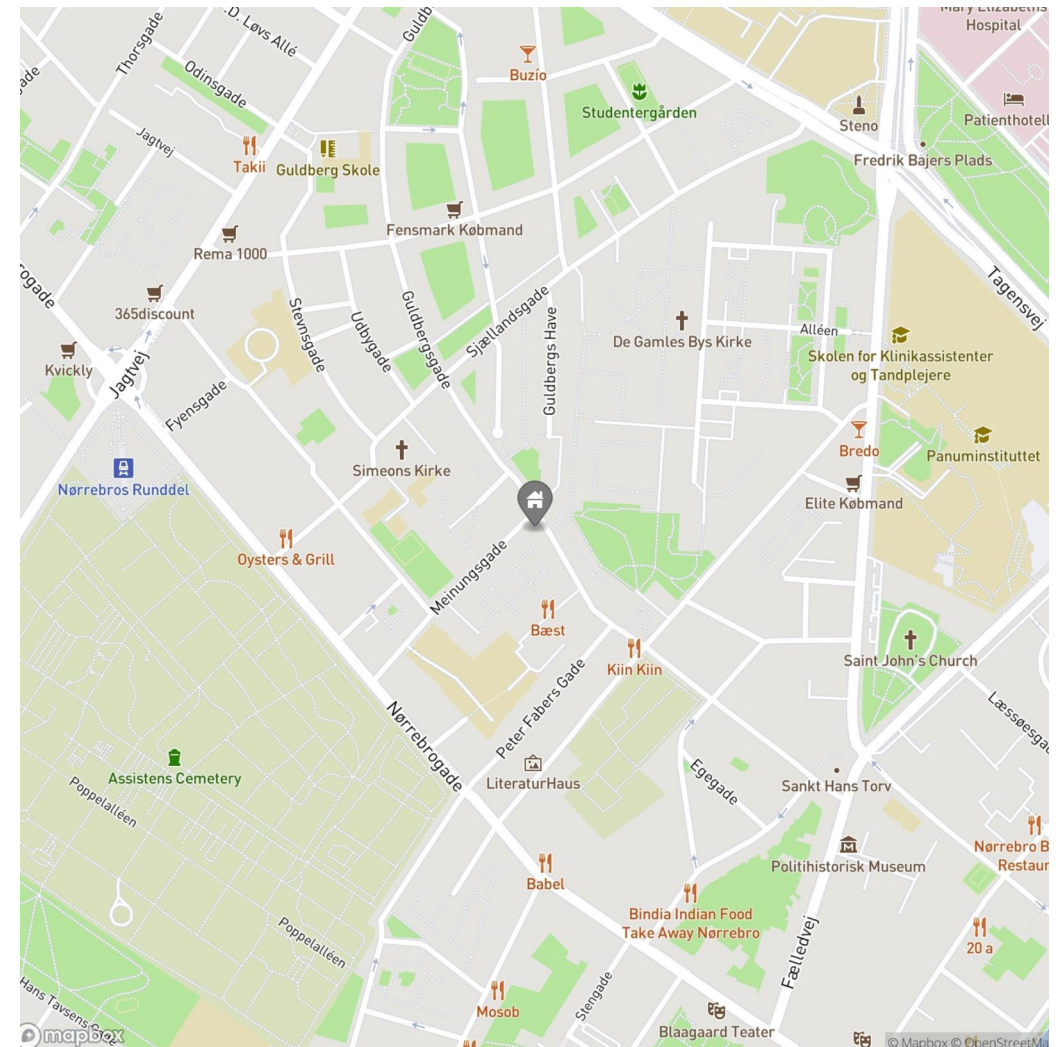
Adresse: Guldbergsgade 47, 1. th., 2200 København N
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 226L107
Ejerudgift/md.: kr. 5.264

Dato: 24.08.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Guldbergsgade 47, 1. th., 2200 København N
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 226L107
Ejerudgift/md.: kr. 5.264

Dato: 24.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1260 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	137632
Ejl.nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1881/2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.815.000 kr.
Grundværdi:	3.027.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.852.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.421.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	67 m ²
- heraf boligareal:	37 m ²
- heraf areal til andet:	30 m ²

BBR-boligareal:	73 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 02.09.1912 lbnr. 909952-01 Tillægstekst Dok om skure mv
Nr. 2 lyst d. 17.03.1986 lbnr. 7567-01 Tillægstekst Dok om saneringsplan mv
Nr. 3 lyst d. 09.01.1987 lbnr. 538-01 Tillægstekst Dok om saneringsplan mv, tillæg
Nr. 4 lyst d. 08.12.1988 lbnr. 20058-01 Tillægstekst Dok om fælles gård, opholdsareal mv
Nr. 5 lyst d. 15.09.1989 lbnr. 13703-01 Tillægstekst Lokalplan Filnavn: 1_H-II_664
Nr. 6 lyst d. 14.10.1992 lbnr. 75751-01 Tillægstekst Vedtægter for Meinungsgade-Karreens Gårdlaug
Nr. 7 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 909953-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme, mv.
Nr. 8 lyst d. 15.04.2002 lbnr. 52381-01 Tillægstekst Vedtægter for Ejervereningen Ikke til hinder for prioritering

Lokalplan:

Plan - Meinungsgade

Kommuneplan:

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Kommuneplanramme:

Plan - R24.B.3.40 - B4

Kommuneplanstrategi:

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Spildevandsplan:

Kloakopland - 256

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn Bosch - Kogeplade Bosch, Emhætte IKEA, Køle/fryseseab LG, Opvaskemaskine IKEA, Vaskemaskine Bosch, Tørretumbler Bosch jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Guldbergsgade 47, 1. th., 2200 København N
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 226L107
Ejerudgift/md.: kr. 5.264

Dato: 24.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej

Forbehold: Forsikringen dækker ikke: Sanitet, udvider rørskade, restværdi, stikledninger og jordskade jf. police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 7.440 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: .

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 7.440 p.a.

Der gøres opmærksom på, at fællesudgifterne er reduceret med kr. 2.480, svarende til lejlighedens

andel af budgetteret vandforbrug - anslået

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 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet.

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

Arbejdsdag i foreningen

Sælger oplyser at der er en 1 årlig havedag i foreningen med frokost jf. sælgers oplysningsskema

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 3 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.

Sælger oplyser:

Der et et Skråt gulv i badeværelset

Udlejning

jf. vedtægterne § 9 - udlejning skal godkendes af bestyrelsen

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.



Adresse: Guldbergsgade 47, 1. th., 2200 København N
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 226L107
Ejerudgift/md.: kr. 5.264

Dato: 24.08.2025



Adresse: Guldbergsgade 47, 1. th., 2200 København N
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 226L107
Ejerudgift/md.: kr. 5.264

Dato: 24.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.645	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr.	12.350	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Rottebækæmpelse 2025 anslået	kr.	150	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	1.825
Fællesudgifter	kr.	31.020	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	2.950
			Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforening - anslået	kr.	3.125
			I alt	kr.	5.537.750
Ejerudgift i alt 1 år		63.165			

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.647 md./ 355.758 år Netto **ekskl.** ejerudgift 24.211 md./ 290.528 år v/24,30%
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: 22.08.2025
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

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: Guldbergsgade 47, 1. th., 2200 København N
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 226L107
Ejerudgift/md.: kr. 5.264

Dato: 24.08.2025

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:

Vinduesudskiftning/renovering:

PT oppares der til et kommende vinduesprojekt. Der opkræves ekstraordinær kr. 400 pr fordelingstal som opsparing og resten betales kontakt. Når projektet går igang. Den samlede udgift for lejligheden er ifølge slkger anslået til kr. 127.000. Heraf har sælger betalt kr. 28.510,00.

Vi afventer yderlig oplysninger fra administrator omkring projektet

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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.632.000	1.625.712	1.620.530	DKK	0,8	22.936	26,50	2,99			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Tinglyst fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 67/1155

Adm. fordelingstal: 67/1155

Sikkerhed til e/f: 33.500 kr.

I form af: Skadeløsbrev fra 1985

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum jf. sælgers oplysningsskema

Fælles vaskeri jf. administratorskemaet

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