

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, set against a dark blue rectangular background.

Godthåbsvænget 33, 6. - TAGTERRASSE

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	84
Kontantpris	7.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.739	Altan	Ja
Byggear	1977	Energimærke	B

Sagsnr. 1440295

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye

Falkoner Alle 18, st. / 2000 Frederiksberg / Tlf. 38346500 / www.realmaeglerne.dk/hanneloye

Salgsopstilling

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye
CVR-nr. 13726833
Falkoner Alle 18, st. / 2000 Frederiksberg
Tlf. 38346500 / 2000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hanneloye

REAL

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: Godthåbsvænget 33, 6., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 1440295
Ejerudgift/md.: kr. 5.739

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

**FUGLEBAKKEKVARTERET – LIEBHAVERI, HØJTBELIGGENDE
UDSIGTSLEJLIGHED.
EGEN SYDVENDT TAGTERRASSE PÅ CA. 60 KVM SAMT ALTAN PÅ CA. 15 KVM.
EKSKLUSIV 3-VÆRELSE I MEGET FLOT STAND MED PEJS, ELEVATOR OG
GODE PARKERINGSMULIGHEDER**

Velkommen til en af Fuglebakkekvarterets mest unikke lejligheder – en sjælden mulighed for at bo højt, lyst og uforstyrret midt i et af Frederiksbergs mest eftertragtede områder. Her forenes kompromisløs komfort, imponerende byudsigt og eksklusiv udendørsplads på en måde, man sjældent oplever i byen.

Allerede ved ankomsten via elevatoren mærker man roen og rummeligheden. Entré med garderobeplads – og herfra åbner lejlighedens hjerte sig i det elegante køkken-alrum med et stilrent Tvis-køkken, udført i moderne materialer og med kvalitetsløsninger, der smelter harmonisk sammen med det åbne opholdsrum med pejs. Her er der både plads til spisebord og loungedel – en indbydende ramme for både hverdag og gæster. Overalt i lejligheden er der lagt flot, elegant sildebensparket, som understreger boligens eksklusive udtryk.

Fra stuen åbner døren sig til lejlighedens absolutte højdepunkt – den sydvendte, private tagterrasse på ca. 60 kvm. Højt hævet over byens tage kan du her nyde solen fra morgen til aften og betragte den storslåede panoramaudsigt over hele København. Terrassen har masser af plads til både loungemøbler, grill og planter – et sted, hvor inde- og udeliv smelter sammen på den mest indbydende måde.

Lejligheden rummer desuden to gode soveværelser – det ene oplagt som master bedroom, det andet som gæsteværelse eller kontor – begge med et roligt lysindfald og god skabspads. Badeværelset er moderne og stilrent indrettet med separat bruseniche, gulvvarme og kvalitetsmaterialer.

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 33, 6., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 1440295
Ejerudgift/md.: kr. 5.739

Dato: 31.01.2026

Ejendommen er præsenteret og velholdt med elevator og nydelig opgang, og der er gode parkeringsmuligheder lige foran ejendommen.

Beliggenheden er sublim – på en stille og grøn sidegade i Fuglebakkevarteret, hvor man bor tæt på alt det bedste: caféer, specialbutikker, Frederiksberg, metro og S-tog ved både Fuglebakken og Aksel Møllers Have.

En enestående liebhaverlejlighed for den kræsne køber, der ønsker byliv, udsigt og udeliv i perfekt balance.

Velkommen til Godthåbsvænget – og til toppen af byen.

Adresse: Godthåbsvænget 33, 6., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 1440295
Ejerudgift/md.: kr. 5.739

Dato: 31.01.2026



Adresse: Godthåbsvænget 33, 6., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 1440295
Ejerudgift/md.: kr. 5.739

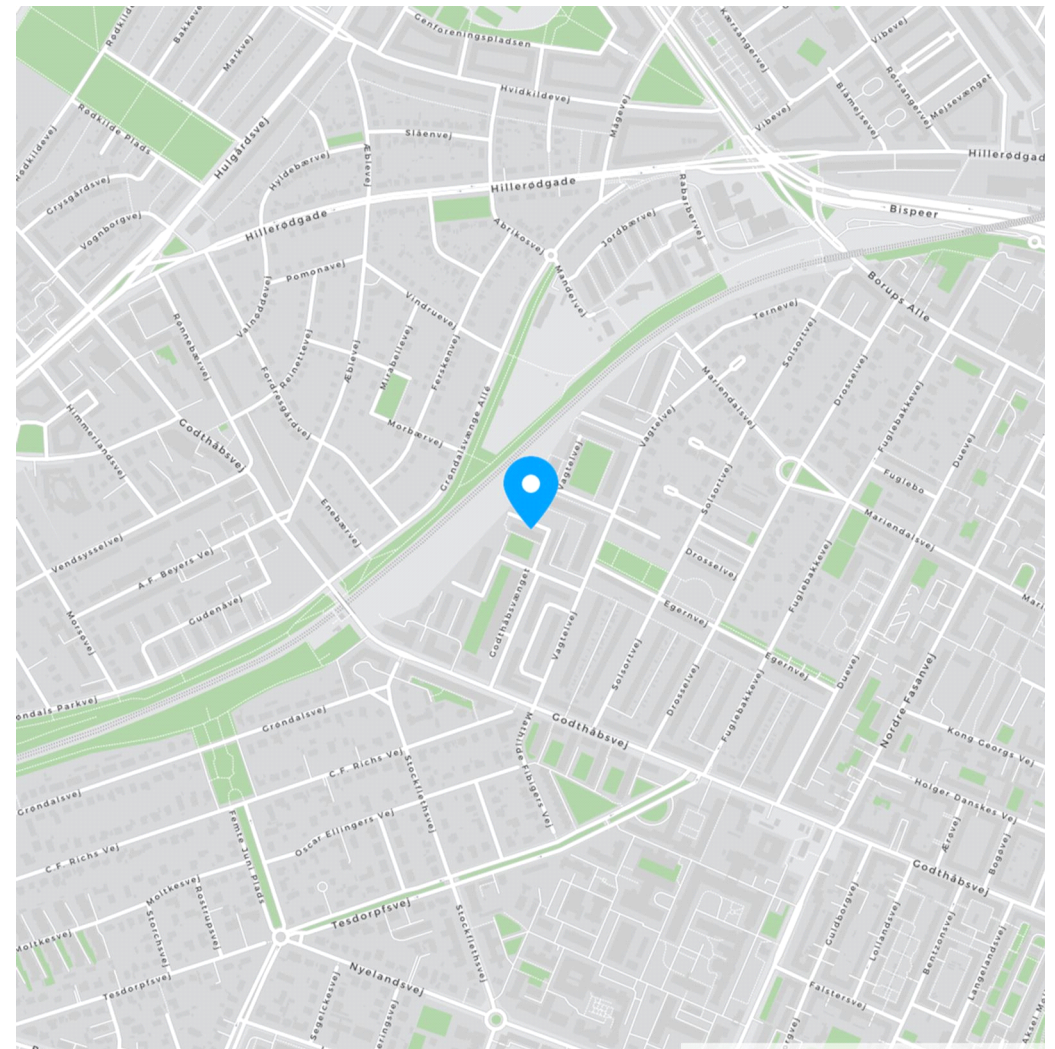
Dato: 31.01.2026



Adresse: Godthåbsvænget 33, 6., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 1440295
Ejerudgift/md.: kr. 5.739

Dato: 31.01.2026





Adresse: Godthåbsvænget 33, 6., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 1440295
Ejerudgift/md.: kr. 5.739

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Frederiksberg
Matr.nr.:	5 su Frederiksberg
BFE-nr.:	180659
Ejl.nr.:	26
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.428.000 kr.
Grundværdi:	3.117.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.542.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.493.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	78 m ²
- heraf boligareal:	78 m ²
BBR-boligareal:	84 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	3 m ²
- Kælder, Brugsret:	3 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 02.03.1917 lbnr. 905435-02 Tillægstekst Dok om fjernelse af skur (71159-780)
Nr. 2 lyst d. 05.09.1924 lbnr. 905436-02 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv,
Nr. 3 lyst d. 08.08.1935 lbnr. 1274-02 Tillægstekst Dok om forhaver vejudvidelse mv
Nr. 4 lyst d. 07.05.1952 lbnr. 1167-02 Tillægstekst Dok om bibeholde skur mv
Nr. 5 lyst d. 22.08.1961 lbnr. 2847-02 Tillægstekst Dok om nedrivning af påbygning
Nr. 6 lyst d. 02.08.1966 lbnr. 2375-02 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, erhvervsvirksomhed facadecensur samt off adgang over visse arealer mv
Nr. 9 lyst d. 10.09.2025 lbnr. 1017052695 Vedtægter

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2025

Kommuneplanramme:

Plan - Godthåbsvænget

Kommuneplanstrategi:

Plan - Frederiksbergstrategien 2016
Plan - Frederiksbergstrategien 2020
Plan - Frederiksberg Bystrategi 2024

Spildevandsplan:

Kloakopland - Opland 2

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Induktionskogeplade med indbygget sug: BORA, Ovn Siemens, Køleskab Siemens - Vaskemaskine Siemens, Tørretumbler
Whirlpool jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Godthåbsvænget 33, 6., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 1440295
Ejerudgift/md.: kr. 5.739

Dato: 31.01.2026

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: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 8.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: .
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Varmer betales a/c med kr. 8.000 p.a.
Vand er udtrukket af fællesudgifter med kr. 3.851
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 B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

V2 forurening

Ejendommen er ifølge regionens oplysninger registreret som forurenede 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 forurenede i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Olietank

Køber er gjort opmærksom på at der er en afblændet olietank på ejendommen

Husdyr

Tilladt jf. ejerlejlighedsskema

Udlejning

ja, dog skal bestyrelsen godkende kontrakten

Vedttaget forslag på generalforsamling 2025

Nye plantekasser med gelænder på 6. sal. Forslaget blev på generalforsamling vedtaget og bestyrelsen vil arbejde videre med forslaget. Bestyrelsen forventer herefter, at den samlede anslåede udgift til projektet vil blive i størrelsesordenen kr. 600.000.

Administrator oplyser at omkostningen tages af foreningens drift

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: Godthåbsvænget 33, 6., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 1440295
Ejerudgift/md.: kr. 5.739

Dato: 31.01.2026



Adresse: Godthåbsvænget 33, 6., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 1440295
Ejerudgift/md.: kr. 5.739

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.066	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.995.000
Grundskyld	kr.	7.730	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.850
Rottebækæmpelse 2026	kr.	158	Omkostninger til berigtigelse	kr.	8.000
Fællesudgifter	kr.	42.915	Omk. til garantistillelse af enhver art i pengeinst., anslået	kr.	3.000
			Omkostninger til kurssikring	kr.	1.000
			Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	1.500
			Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforening - anslået	kr.	3.125
			I alt	kr.	8.061.475
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv.		
Ejerudgift i alt 1 år		68.869			

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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 42.867 md./ 514.401 år Netto **ekskl.** ejerudgift 35.425 md./ 425.098 år v/23,10%
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: 29.01.2026
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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 33, 6., 2000 Frederiksberg
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 1440295
Ejerudgift/md.: kr. 5.739

Dato: 31.01.2026

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:

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/4% Obligationslån	Obligationslån	4.324.000	4.324.000	4.296.108	DKK	4	215.007	29,25	4,91			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Tinglyste
Tinglyst fordelingstal: 10/464
Adm. fordelingstal: 10/464
Sikkerhed til e/f: 20.000 kr.
I form af: Ejerpantebrev fra 1997
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret: Kælderrum

Fællesfaciliteter: Vaskeri, fælles have med lille legeplads, hobbyrum/værksted i kælderen, motionsrum i kælderen, Tørretum/loft jf. sælgers oplysningsskema

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen kan ikke opnås, da ejerskiftelånet skal reduceres med sikkerheden til ejerforeningen

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. Vi er os selv, vi er ægte. Hos os skabes drømmen med en god mavefornemmelse.