



REAL

Fredericiagade 16, 1. tv., 1310 København K

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	191
Kontant	17.500.000	Værelser	4
Ejerudgift	15.551	Altan	Ja
Byggeår/ombygget	1857/1967	Energimærke	+ C

Sagsnr. **109CI-MH726**

RealMæglerne City & Christianshavn ApS

Store Kongensgade 53 / 1264 København K / Tlf. +45 32830600 / www.realmaeglerne.dk/kbh-city

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: Fredericiagade 16, 1. tv, 1310 København K
Kontantpris: kr. 17.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH726
Ejerudgift/md.: kr. 15.551

Dato: 10.04.2026



Lækker lejlighed med altan og elevator, placeret på en sublim beliggenhed!

Denne elegante lejlighed forener en god planløsning, stilrene materialer og en beliggenhed i absolut særklasse. Ejendommen fremstår indbydende og velholdt med elevator og en hyggelig gårdhave, der skaber et roligt modspil til bylivet udenfor.

Lejlighedens køkken, alrum og stue ligger i åben forlængelse af hinanden og danner et naturligt samlingspunkt både til hverdag og ved gæstetid. Køkkenet er indrettet med en stor køkkenø med plads til barstole og samvær samt et vinkøleskab og rigelig opbevaring. Herfra er der udgang til en altan med kig til gårdhaven – et oplagt sted til morgenkaffen eller en pause midt på dagen.

Boligen rummer ydermere to værelser og to badeværelser. Det ene værelse er indrettet som en regulær mastersuite med stort walk-in-closet og eget badeværelse med separat bruseniche, badekar, dobbeltvask og god opbevaringsplads. Derudover findes endnu et badeværelse samt en rummelig entré, der skaber en praktisk og indbydende ankomst. Lejligheden er istandsat med øje for livsnyderen, der ser sætter pris på detaljen.

Adressen placerer jer i hjertet af København med byens bedste butikker og specialforretninger lige uden for døren. Spontane middage, kulturoplevelser og grønne pauser er en naturlig del af rytmen her, hvor der er kort afstand til et rigt udvalg af caféer, restauranter og kulturinstitutioner, som gør det let at opgradere hverdagen. Samtidig har I adgang til ikoniske, grønne omgivelser som Kongens Have og Kastellet samt vandet langs Langelinie. Resten af København nås nemt fra metrostationen ved Mar-morkirken.

Velkommen til! :)

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: Mikkel Heinemann

Adresse: Fredericiagade 16, 1. tv, 1310 København K
Kontantpris: kr. 17.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH726
Ejerudgift/md.: kr. 15.551

Dato: 10.04.2026



Spisestue



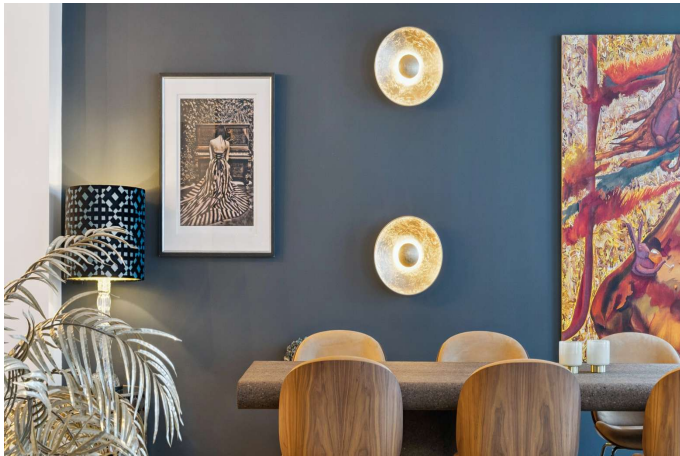
Stue



Stue



Spisestue



Spisestue

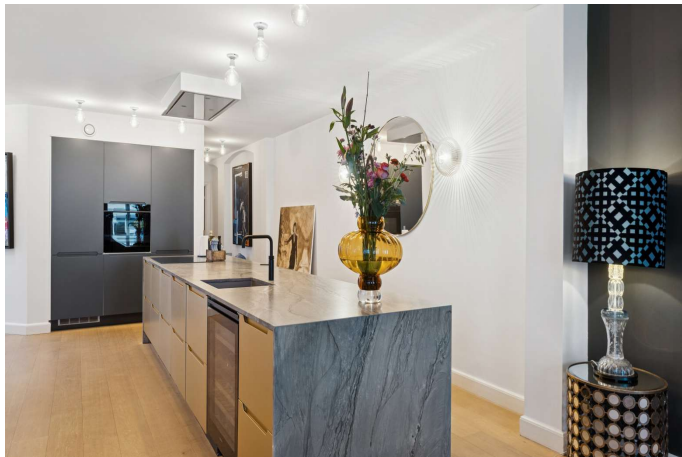


Spisestue

Adresse: Fredericiagade 16, 1. tv, 1310 København K
Kontantpris: kr. 17.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH726
Ejerudgift/md.: kr. 15.551

Dato: 10.04.2026



Køkken



Køkken



Altan



Køkken



Køkken



Køkken



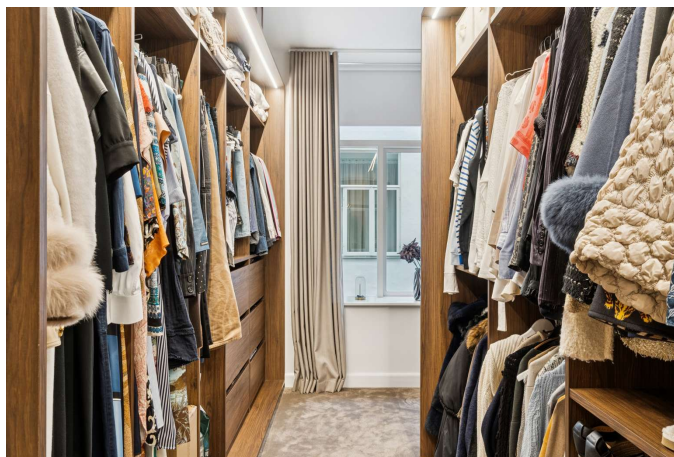
Adresse: Fredericiagade 16, 1. tv, 1310 København K
Kontantpris: kr. 17.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH726
Ejerudgift/md.: kr. 15.551

Dato: 10.04.2026



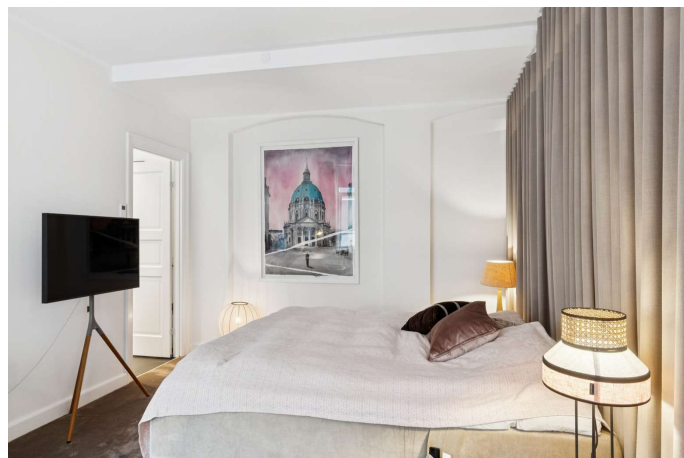
Køkken



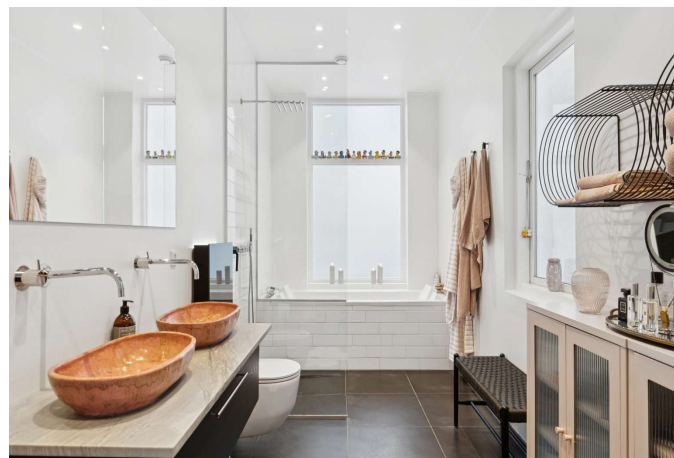
Værelse



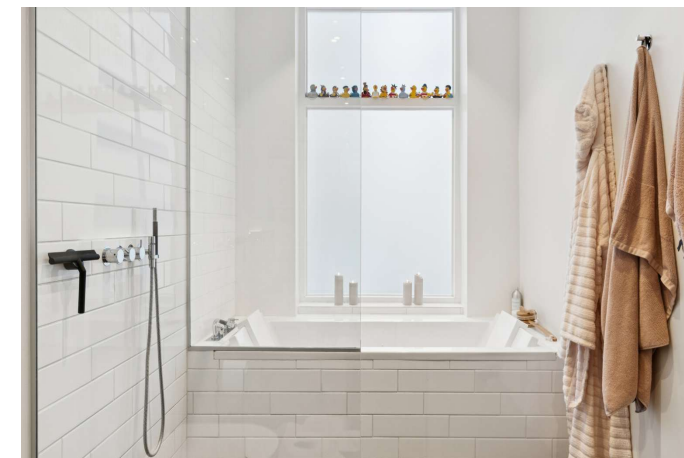
Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse



Badeværelse



Adresse: Fredericiagade 16, 1. tv, 1310 København K
Kontantpris: kr. 17.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH726
Ejerudgift/md.: kr. 15.551

Dato: 10.04.2026



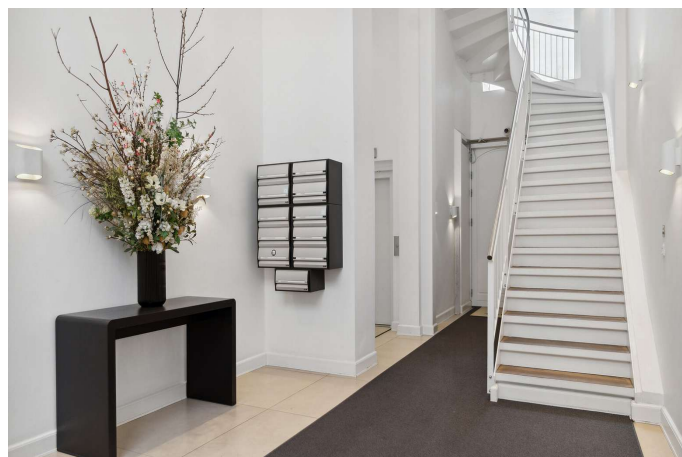
Soveværelse



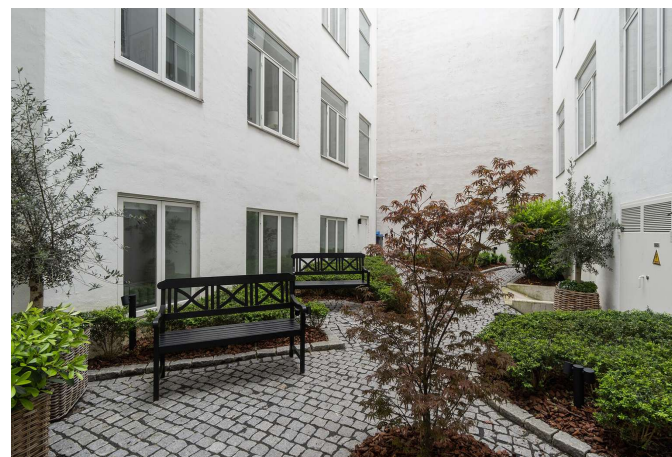
Gang



Badeværelse



Gang



Udendørs



Facade



Adresse: Fredericiagade 16, 1. tv, 1310 København K
Kontantpris: kr. 17.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH726
Ejerudgift/md.: kr. 15.551

Dato: 10.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Adresse: Fredericiagade 16, 1. tv, 1310 København K
Kontantpris: kr. 17.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH726
Ejerudgift/md.: kr. 15.551

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	180e Sankt Annæ Øster Kvarter, København
BFE-nr.:	128977
Ejerl. Nr.:	3
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1857/1967

Arealer**

Tinglyst areal:	177 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	177 m ²
BBR-boligareal:	191 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:

Der henvises til side 5

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	14.829.000
Grundværdi:	8.751.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	11.863.200
Grundlag for grundskyld:	7.000.800

Tilbehør:

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

Ovn Siemens, Kogeplade Siemens, Emhætte Siemens, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine Miele, Vaskemaskine Miele, Tørretumbler Miele 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: Fredericiagade 16, 1. tv, 1310 København K
Kontantpris: kr. 17.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH726
Ejerudgift/md.: kr. 15.551

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 28.500 Forbrug: 0 a/c
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 28.500 p.a.
Vand betales a/c med kr.3.600 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 salgssopstillingens 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: Fredericiagade 16, 1. tv, 1310 København K
Kontantpris: kr. 17.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH726
Ejerudgift/md.: kr. 15.551

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	85.923	Kontantpris	kr.	17.500.000
Grundskyld	kr.	35.704	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	106.850
Rottebekæmpelse 2026	kr.	194	Indflytningsgebyr jf. referat af 29-04-2025	kr.	5.000
Fællesudgifter	kr.	64.786	Særlige forhold: Dørmåtte - Se andre forhold	kr.	2.500
			Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	2.500
			I alt	kr.	17.616.850

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 186.607

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: 875.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 95.437 md. / 1.145.245 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 78.072 md. / 936.866 år v/24,19 %

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: 25.03.2026

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 **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: Fredericiagade 16, 1. tv, 1310 København K
Kontantpris: kr. 17.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH726
Ejerudgift/md.: kr. 15.551

Dato: 10.04.2026

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:

Ejerforening

Navn: E/F Fredericiagade 16
Eksisterende sikkerhed: Kr. 54.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal

Admin: 177 / 1817
Tinglyst: 177 / 1817
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Kælderrum jf. administratorskemaet

Servitutter

- Nr. 1: 27.02.1905 - Dok om et cykelskur, (76/128)
- Nr. 2: 11.04.1947 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 3: 16.05.1957 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 4: 29.12.1966 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 5: 04.10.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv
- Nr. 6: 10.11.1992 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 7: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 8: 27.06.2014 - VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN FREDERICIAGADE 16
- Nr. 9: 06.06.2016 - Helårsbeboelse
- Nr. 10: 06.06.2016 - Fællesgård

Planer

Kommuneplan R24.B.1.1 - R24.B.1.1 - B

Ejerforeningen har indkøbt ens dørmåtter til samtlige lejligheder. Køber opkræves kr. 2.500,00 i forbindelse med indflytning jf. generalforsamlingsbeslutning d. 26. april 2018.

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforening

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.

Byggeskedeforsikring

På boligen ejendomsdatarapport er der registreret en byggeskedeforsikring. En byggeskedeforsikrings dækningsområde er byggeskader, som har årsag i forhold ved opførelsen af byggeselskabet.
Forsikringen løber som udgangspunkt i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet og følger bygningen, uanset at denne skifter ejer i forsikringens løbetid.

Bevaringsværdig ejendom

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.

Husdyr

Se vedtægtens § 28. Det er tilladt at holde sædvanlige husdyr i Ejendommen, i det omfang dette sker uden at være til gene for Ejendommens øvrige beboere. Husdyr må transporteres til og fra ejerlejlighederne, men må ikke have ophold på fællesarealer. Det er ikke tilladt at holde de i hundelovens § 1 A benævnte hunde.

Udlejning

Se vedtægtens § 22. Udlejning af en ejerlejlighed kan ske uden forudgående orientering til bestyrelsen, der dog straks efter udlejningen er gennemført, skal have meddelt relevante kontaktdata på lejerne.



Adresse: Fredericiagade 16, 1. tv, 1310 København K
Kontantpris: kr. 17.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH726
Ejerudgift/md.: kr. 15.551

Dato: 10.04.2026

Særlige forhold i foreningen

Ejerforeningen har indkøbt ens dørmåtter til samtlige lejligheder. Køber opkræves kr. 2.500,00 i forbindelse med indflytning jf. generalforsamlingsbeslutning d. 26. april 2018.

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-/år-sopgørelsen. 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.

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