



REAL

Wildersgade 45, 3. th, 1408 København K

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
5.595.000
2.720
1848

Bolig m²
Værelser

62
3

Sagsnr. **109CI-MH763**

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: Wildersgade 45, 3. th, 1408 København K
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 109CI-MH763
Ejerudgift/md.: kr. 2.720

Dato: 19.07.2026



Perfekt delevenlig lejlighed, på drømme beliggenhed og med mulighed for at sætte sit eget præg!

Med direkte kig til Vor Frelsers Kirkes ikoniske tårn er der vist ingen tvivl om, at denne beliggenhed er en eftertragtet én. Beliggende på tredje sal bosætter du dig side om side med Christianshavns stemningsfulde tagrygge, og her kan du få lov at sætte eget præg på en virkelig velindrettet lejlighed.

Der er tale om 62 så velfordelte kvadratmeter, at lejligheden føles større. Resultatet er en delevenlig treværelses med to gode værelser på hver side af et rummeligt brusebadeværelse. Hertil kommer en dejlig stue med to vinduer, hvorfra der er videre afsæt til en mellemgang, som forbinder til et separat toilet og selvfølgelig køkkenet. Rammerne er på plads, og de giver masser af muligheder for at præge æstetikken i den ene eller anden retning. Men mon ikke du vælger at bevare plankegulvene og panelerne for et klassisk og herskabeligt udtryk?

Det bliver i hvert fald ikke malplaceret med nogle klassiske elementer, for ejendommen har stået her på Wildersgade siden 1848. Bygningen ser ud, som man ville forvente: Fuld af københavnercharme med kviste foroven og sprossede vinduer. Opgangen er ligeledes stemningsfuld, og i det hele taget er der skabt en rød tråd af sjæl og charme.

Wildersgade er uden tvivl en drømmeadresse for mange. Her bor man dejligt centralt på Christianshavn, hvor brostensbelagte gader og historiske etableringer udgør nærområdet. Du behøver dog ikke engang forlade hjemmet for at mærke stemningen, for du skal bare se ud af vinduet, hvor du med øjnene kan følge de modige sjæle, der bestiger Vor Frelsers Kirkes tårn. Lejligheden er dog også trukket på afstand af det hele på en mere rolig gade, mens du bare lige skal slå et smut om hjørnet for at nå kanalens liv, indkøb og Christianshavn Station med metro til resten af byen.

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: Wildersgade 45, 3. th, 1408 København K
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 109CI-MH763
Ejerudgift/md.: kr. 2.720

Dato: 19.07.2026



Udsigt



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

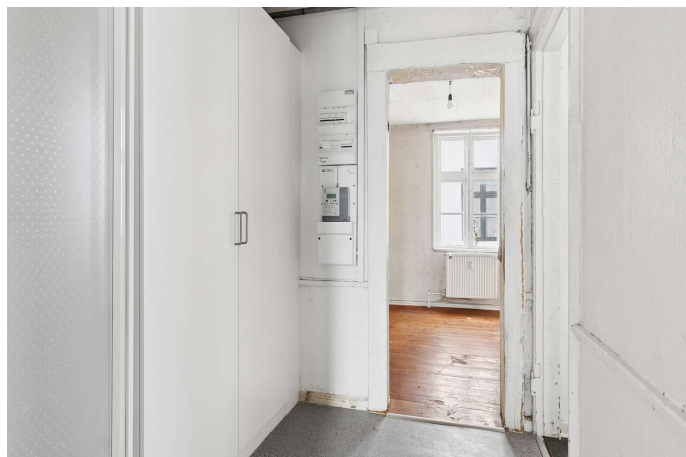


Værelse

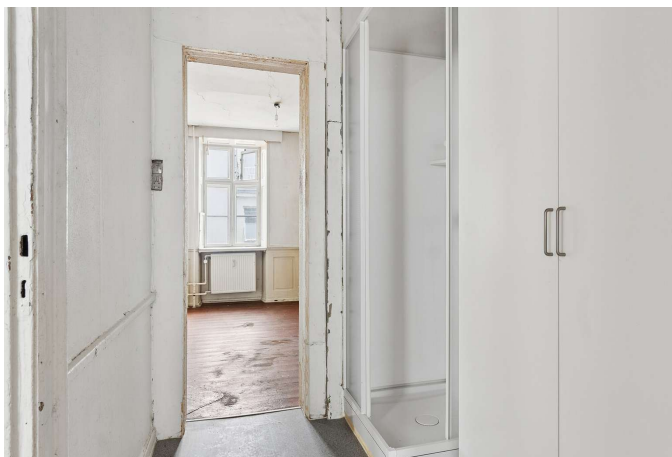
Adresse: Wildersgade 45, 3. th, 1408 København K
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 109CI-MH763
Ejerudgift/md.: kr. 2.720

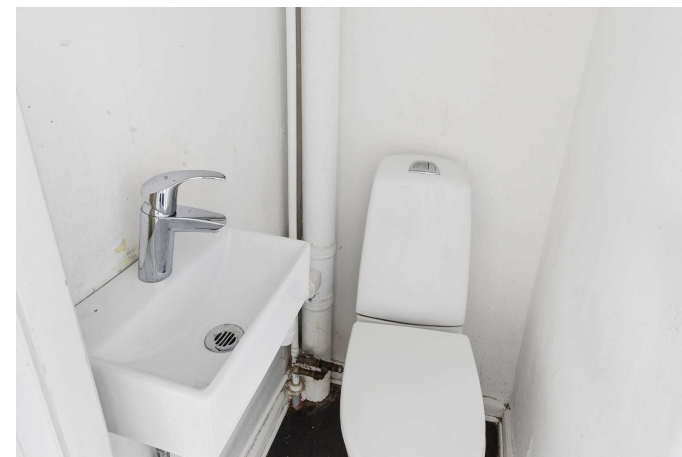
Dato: 19.07.2026



Gang



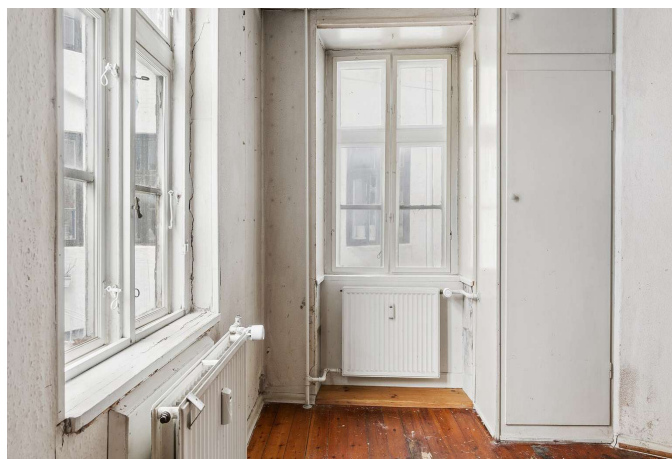
Gang



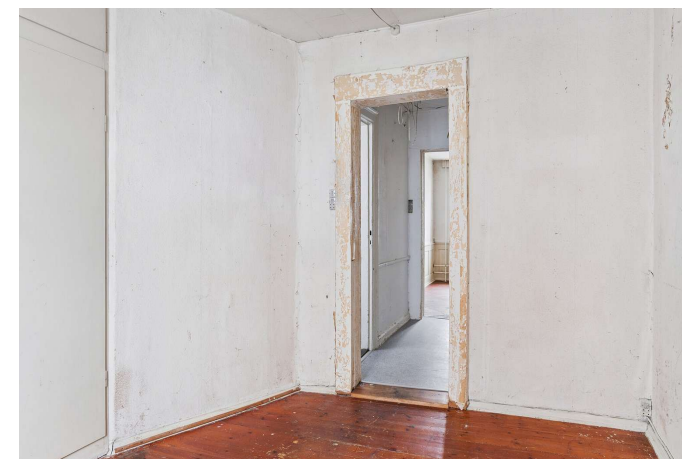
Badeværelse



Værelse



Værelse

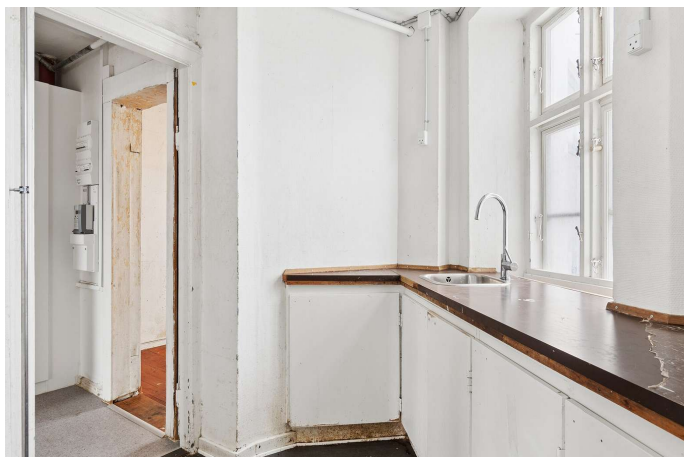


Værelse

Adresse: Wildersgade 45, 3. th, 1408 København K
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 109CI-MH763
Ejerudgift/md.: kr. 2.720

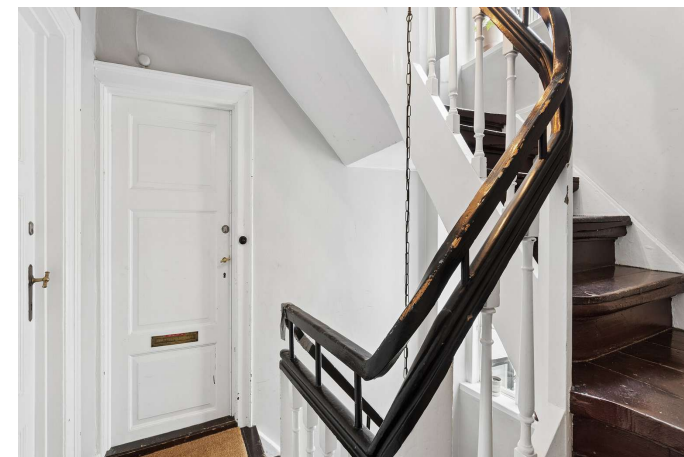
Dato: 19.07.2026



Køkken



Køkken



Opgang



Facade



Set fra vejen



Set fra vejen

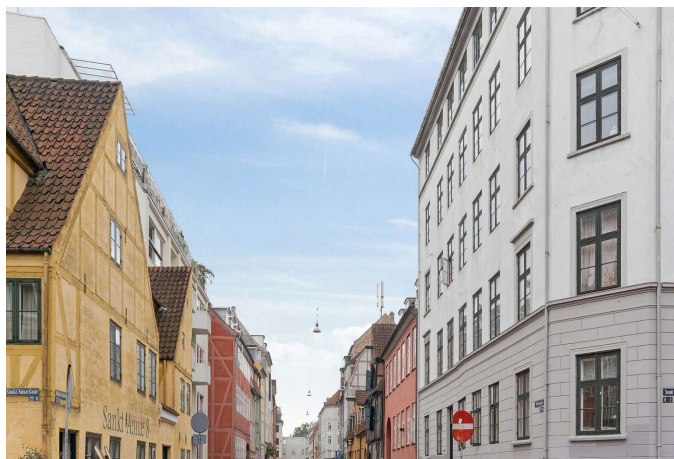
Adresse: Wildersgade 45, 3. th, 1408 København K
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 109CI-MH763
Ejerudgift/md.: kr. 2.720

Dato: 19.07.2026



Facade



Facade

Adresse: Wildersgade 45, 3. th, 1408 København K
Kontantpris: kr. 5.595.000

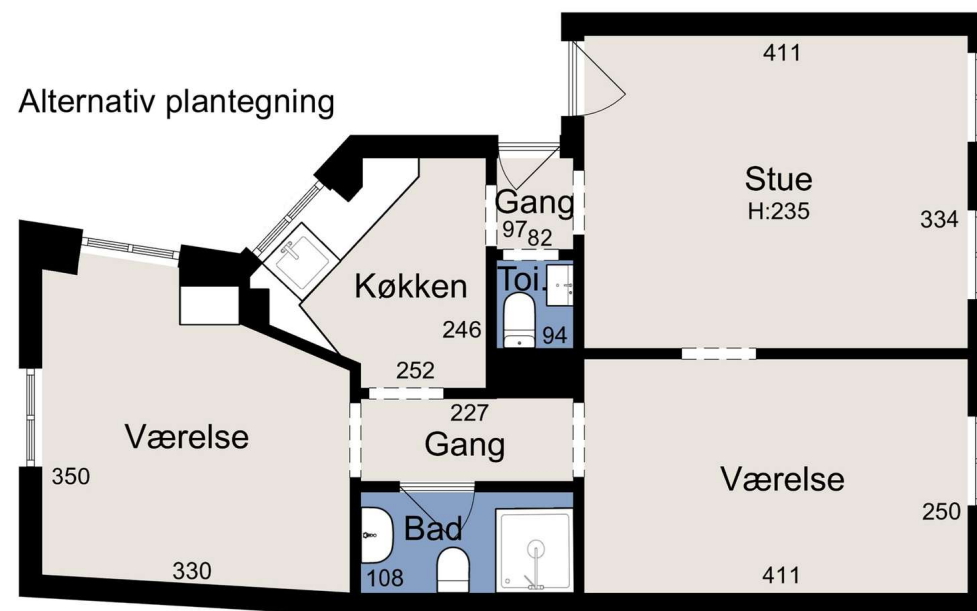
Sagsnr.: 109CI-MH763
Ejerudgift/md.: kr. 2.720

Dato: 19.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Adresse: Wildersgade 45, 3. th, 1408 København K
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 109CI-MH763
Ejerudgift/md.: kr. 2.720

Dato: 19.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	135 Christianshavns Kvarter, København
BFE-nr.:	109431
Ejerl. Nr.:	8
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1848

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.215.000
Grundværdi:	2.653.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.372.000
Grundlag for grundskyld:	

Arealer**

Tinglyst areal:	62 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	62 m ²
BBR-boligareal:	62 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: 13.01.1862 - Dok om gavlvindue
- Nr. 2: 23.09.1973 - Dok om bygningsfredning -
- Nr. 3: 26.09.1973 - Dok om bevaringspligt mv
- Nr. 4: 23.11.1978 - Dok om bygningsfredning
- Nr. 5: 30.03.1982 - Dok om bevaringspligt mv
- Nr. 6: 28.03.1983 - Dok om bygningsfredning Rette dagbogsnr: 10266
- Nr. 7: 28.10.1983 - Tilskudsdeklaration -
- Nr. 8: 12.08.1985 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_H-I_354
- Nr. 9: 04.10.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv -
- Nr. 10: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 11: 10.02.2000 - Dok om ejendommens opdeling i ejerlejligheds- heder, herunder oprettelse af en grundfond
- Nr. 12: 15.03.2002 - Vedtægter for ejerforeningen

Planer

Ingen

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: Wildersgade 45, 3. th, 1408 København K
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 109CI-MH763
Ejerudgift/md.: kr. 2.720

Dato: 19.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer kopi af police

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.373 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Kombifyr

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 5.373,24 p.a.

Vand er udtrukket af fællesudgifterne med kr. 2.000 - anslået

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugs-
mønster.

Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uved-
kommende.

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
salgsopstillingens 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Wildersgade 45, 3. th, 1408 København K
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 109CI-MH763
Ejerudgift/md.: kr. 2.720

Dato: 19.07.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Fællesudgifter
Rottebekæmpelse - Anslået

kr. 17.197
kr. 15.243
kr. 200

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået
Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforening, anslået
I alt

kr. 5.595.000
kr. 2.500
kr. 3.125
kr. 5.600.625

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. 32.640

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: 280.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.481 md. / 365.777 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.933 md. / 299.198 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: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026 **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: Wildersgade 45, 3. th, 1408 København K
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 109CI-MH763
Ejerudgift/md.: kr. 2.720

Dato: 19.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 13: hovedstol kr. 1.389.000
Nr. 14: hovedstol kr. 10.749.000
Nr. 15: hovedstol kr. 407.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 43 / 1000
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Afventer oplysninger

Fællesfaciliteter

Afventer oplysninger

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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 forurennet.

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-/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.

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

foreløbige beskatning.

Fredet ejendom

Nærværende ejendom er fredet. Dette bevirker blandt andet, at der ikke betales ejendomsskat, samt at der er restriktioner på, hvad der må ændres på ejendommen.

Husdyr - Afventer administrator

xxx

Udlejning - afventer administrator

xxx

Kommune- & Spildevandsplaner

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad
Plan - R24.B.1.8 - B
Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad
Kloakopland - 212B

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