



REAL

Frankrigshusene 3, 4. th, 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	73
Kontant	5.645.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.627	Altan	Ja
Byggeår	1936	Energimærke	C

Sagsnr. **113-3344**

RealMæglerne Amager ApS

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 32572211 / www.realmaeglerne.dk/113

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: Frankrigshusene 3, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.645.000

Sagsnr.: 113-3344
Ejerudgift/md.: kr. 3.627

Dato: 09.04.2026



Lys og velholdt 4V med fantastisk udsigt og 2 altaner

Velkommen til denne skønne bolig øverst i ejendommen på 4. sal – en bolig, der kombinerer charme, god stand og en fantastisk beliggenhed.

Lejligheden byder på hele 4 værelser, der giver plads til både familieliv og hjemmearbejde. Boligen fremstår generelt i rigtig pæn stand med et nydeligt køkken og badeværelse samt flotte plankegulve, der tilføjer varme og hygge til rummene. De to altaner giver mulighed for at nyde både morgenkaffen og aftensolen med udsigt til det hyggelige gårdmiljø, som skaber en fredelig atmosfære i hjertet af Amagerbro.

Ejendommens beliggenhed kan næsten ikke blive bedre. Du har alt, hvad du behøver lige rundt om hjørnet: Metrostation, Amagercentret og kun få minutters gang til vandet, hvor du kan nyde de flotte omgivelser. Der er også kun 10 minutter til Indre By, så du er tæt på både grønne områder og byens livlige puls.

Det er en super god ejerforening, og boligen er ideel for dem, der ønsker at bo centralt, men samtidig i rolige omgivelser med masser af lys og luft.

En virkelig god mulighed for at få en dejlig bolig med masser af potentiale

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: Dilsad Sahin

Adresse: Frankrigshusene 3, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.645.000

Sagsnr.: 113-3344
Ejerudgift/md.: kr. 3.627

Dato: 09.04.2026



Alrum



Værelse



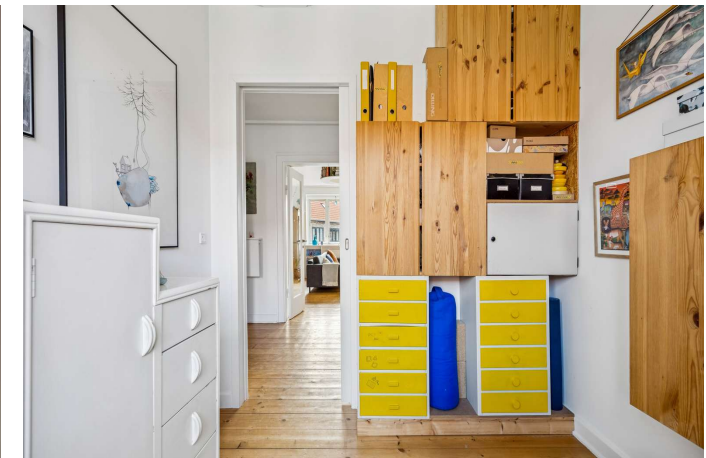
Værelse



Altan



Entre



Entre



Adresse: Frankrigshusene 3, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.645.000

Sagsnr.: 113-3344
Ejerudgift/md.: kr. 3.627

Dato: 09.04.2026



Køkken



Alrum



Altan



Køkken



Køkken



Entre

Adresse: Frankrigshusene 3, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.645.000

Sagsnr.: 113-3344
Ejerudgift/md.: kr. 3.627

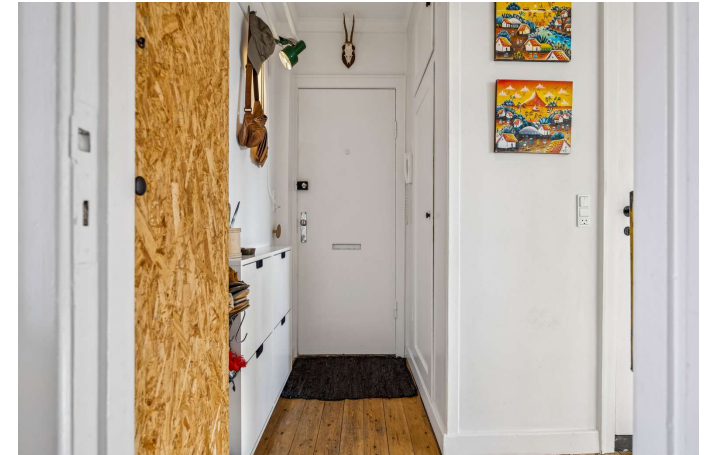
Dato: 09.04.2026



Køkken



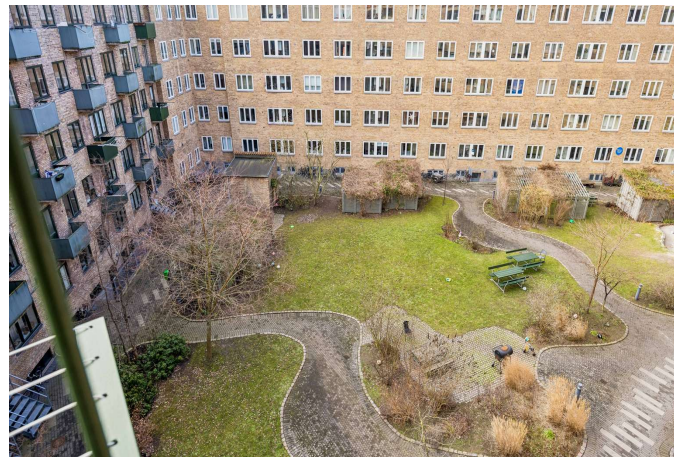
Badeværelse



Entre



Ejendommen



Udsigt



Ejendommen



Adresse: Frankrigshusene 3, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.645.000

Sagsnr.: 113-3344
Ejerudgift/md.: kr. 3.627

Dato: 09.04.2026

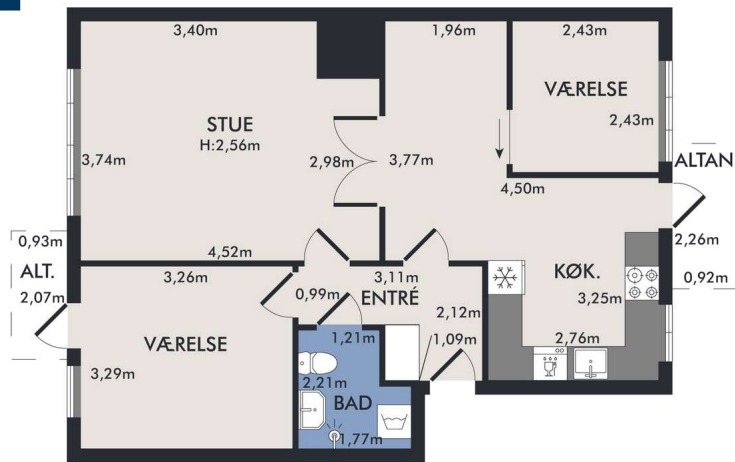


Køkken

Adresse: Frankrigshusene 3, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.645.000

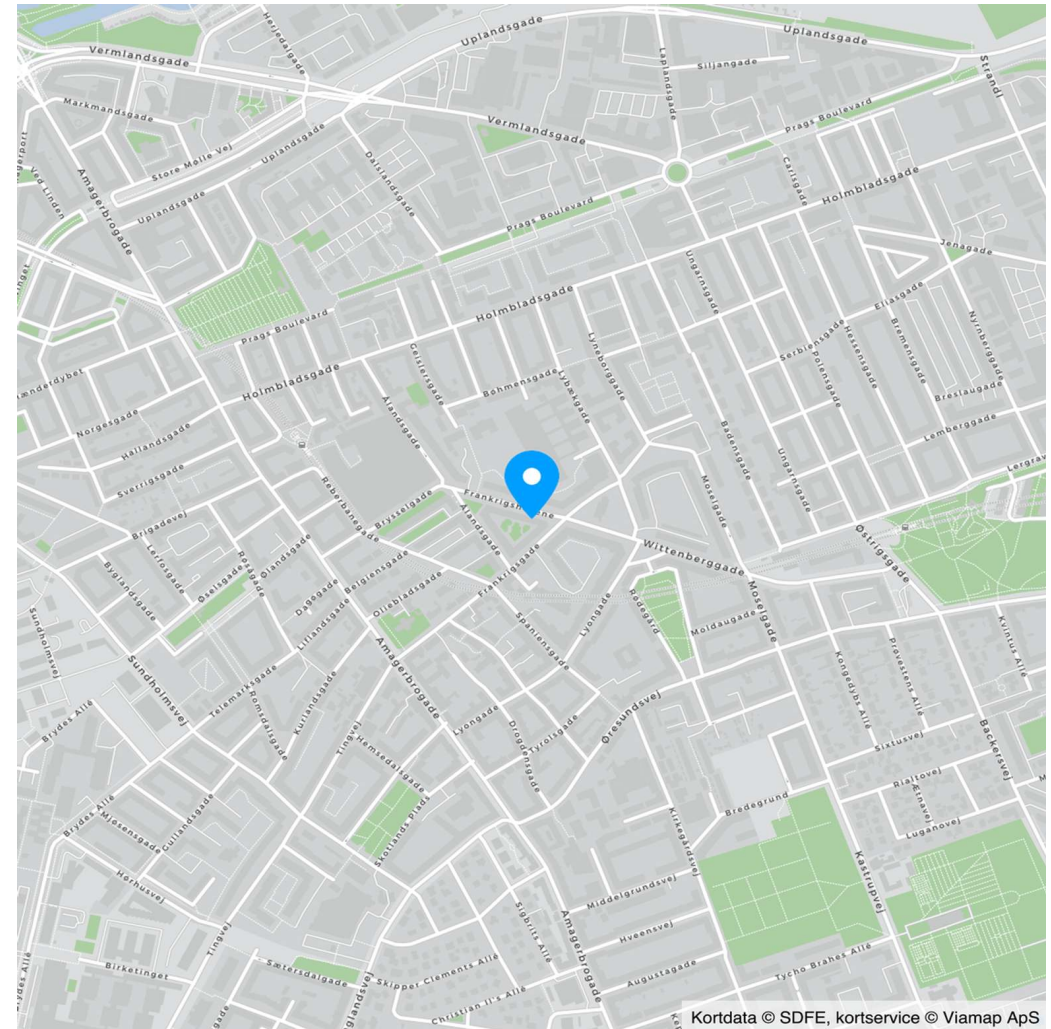
Sagsnr.: 113-3344
Ejerudgift/md.: kr. 3.627

Dato: 09.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Frankrigshusene 3, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.645.000

Sagsnr.: 113-3344
Ejerudgift/md.: kr. 3.627

Dato: 09.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3697 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	136029
Ejerl. Nr.:	74
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1936

Arealer**

Tinglyst areal:	68 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	68 m ²
BBR-boligareal:	73 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.697.000
Grundværdi:	2.432.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.957.600
Grundlag for grundskyld:	1.945.600

Tilbehør:

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

Ovn (IKEA), Kogeplade (IKEA), Emhætte (Thermex, Modificeret med ny kappe fra kvindesmedien på Christianshavn), Køle/fryseskab (Electrolux, En fryserkuffe er ødelagt), Opvaskemaskine (IKEA)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

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

Adresse: Frankrigshusene 3, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.645.000

Sagsnr.: 113-3344
Ejerudgift/md.: kr. 3.627

Dato: 09.04.2026

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: Der henvises til policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.537 Forbrug: 1.202.258 m³
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Årsforbruget er for perioden 01.07.2024 - 30.06.2025
Aconto varme 600 kr. for 01.02.2026 - 28.02.2026
Aconto vand 350 kr. for 01.02.2026 - 28.02.2026

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: Frankrigshusene 3, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.645.000

Sagsnr.: 113-3344
Ejerudgift/md.: kr. 3.627

Dato: 09.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.084	Kontantpris	kr.	5.645.000
Grundskyld	kr.	9.923	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	35.750
Fællesudgifter	kr.	17.744	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Rottebekæmpelse	kr.	108	Ejerskiftehonorar, EF	kr.	2.500
Internet A/C	kr.	660	Købers advokat , anslået	kr.	10.000
			Tinglysningsekspedition, EF	kr.	3.200
			I alt	kr.	5.698.275
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	43.518			

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: 285.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.827 md. / 369.919 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.217 md. / 302.600 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

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: Frankrigshusene 3, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.645.000

Sagsnr.: 113-3344
Ejerudgift/md.: kr. 3.627

Dato: 09.04.2026

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 Frankrigshuse

Eksisterende sikkerhed: Kr. 38.000 i form af Ejerpantebrev - skal forhøjes med kr. 12.000.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal

Admin: 68 / 12436

Tinglyst: 68 / 5856

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Loftrum. Brugsret til kælder mod betaling, hvis der er et ledigt.

Fællesfaciliteter

sælger oplyser jf. sælgers oplysningsskema at der er fællesfaciliteter: Tørrerum, fællesgård og fælles værksted

Servitutter

- Nr. 1: 10.11.1934 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 10.11.1934 - Dok om udlæg af areal til gade mv
- Nr. 3: 15.02.1935 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 15.02.1935 - Dok om udgifter til vejanlæg.
- Nr. 5: 15.02.1935 - Dok om tørrerum i kælderen
- Nr. 6: 15.06.1935 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering 1_R-III_283
- Nr. 7: 24.07.1935 - Fjernelsesdeklaration
- Nr. 8: 27.02.1936 - Dok om skure mv 1_R-III_283
- Nr. 9: 09.04.1940 - Dok om fælles gård, opholdsareal mv
- Nr. 10: 20.04.1960 - Dok om hvorefter tillægges navnet "Fran- krigshuse"
- Nr. 11: 10.01.1964 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_R-III_283
- Nr. 12: 30.01.1969 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_R-III_283

- Nr. 13: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt (F-13-I) 1_F-I_13
- Nr. 14: 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
- Nr. 15: 17.10.2003 - Vedtægter for ejerforeningen.
- Nr. 16: 18.11.2004 - Vedtægter for ejerforeningen, tillæg. hæftelser
- Nr. 17: 30.01.2007 - Vedtægter for ejerforeningen, tillæg
- Nr. 18: 19.08.2009 - Dok om byfornyelse og udvikling af byer § 43, stk. 1
- Nr. 20: 10.04.2014 - VEDTÆGTER FOR GÅRDLAUG
- Nr. 22: 17.06.2025 - Vedtægter for Ejerforeningen Frankrigshuse

Planer

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenet - generel

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.

Bevaringsværdig

Bevaringsværdi 4

Oplysning om estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for



Adresse: Frankrigshusene 3, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.645.000

Sagsnr.: 113-3344
Ejerudgift/md.: kr. 3.627

Dato: 09.04.2026

eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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-søpgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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

RealMæglerne Amager er en del af en landsdækkende ejendomsmæglerkæde og vi er uafhængige af banker. Med beliggenhed centralt på Sundbyerne og i Kastrup, dækker vi hele Amager effektivt, når boligen skal sælges. Vi tilbyder via vores 2 butikker på Amager salg og vurdering af alle typer ejendomme hvad end det er villa, andelsbolig, ejerlejlighed, rækkehus, villalejlighed eller fritidsbolig.