

REAL



## Frankrigsgade 19, 3. th, 2300 København S

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>54</b>
Kontant	<b>4.295.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>2.740</b>		
Byggeår	<b>1936</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **13700020**

**RealMæglerne** Islands Brygge ApS

Islands Brygge 90 / 2300 København S / Tlf. +45 31484849 / [www.realmæglerne.dk/islandsbrygge](http://www.realmæglerne.dk/islandsbrygge)

## 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: Frankrigsgade 19, 3. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 13700020  
Ejerudgift/md.: kr. 2.740

Dato: 14.04.2026



### En skøn toværelses med to altaner, beliggende i central Amager

Denne skønne lejlighed er placeret lige bag Amager Centret på Frankrigsgade 19, 3. th. Her får du en velindrettet toværelses lejlighed med to altaner, som kan benyttes fra både værelset og stuen. Lejligheden fremstår i flot stand og er indflytningsklar. Planløsningen gør, at boligen fungerer som en delevnlig bolig med gode, separate rum.

Når du træder ind i lejligheden bliver du mødt af en entré med god plads, som fordeler sig til boligens øvrige rum. Køkkenet er separat fra de andre rum og er funktionelt indrettet med god plads til opbevaring og er indrettet med stilrene og tidsløse hvide og grå køkkenelementer.

Stuen er rummelig og har plads til både sofa og spiseplads. Herfra er der udgang til den ene altan med eftermiddags- og aftensol. De store vinduer giver et rigtig godt lysindfald og gør rummet lyst og rart at opholde sig i.

Fra værelset er der adgang til den anden altan, som er oplagt til morgenkaffen i solen. Her får man et stort værelse med plads til seng, skab og som har masser af plads til opbevaring.

Lejligheden er en del af Ejerforeningen Frankrigshuse, som er en veldrevet ejerforening. Ejendommen fremstår pæn og velholdt, og der er et godt naboskab i opgangen, som giver en tryk hverdag.

Beliggenheden er en klar fordel, du vil bo lige ved Amager Centret med indkøbsmuligheder, hyggelige caféer og metro inden for få minutters afstand. Samtidig er der kort afstand til de grønne områder og gode cykelforbindelser til Indre By, så det er nemt at komme rundt til resten af København.

### 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.

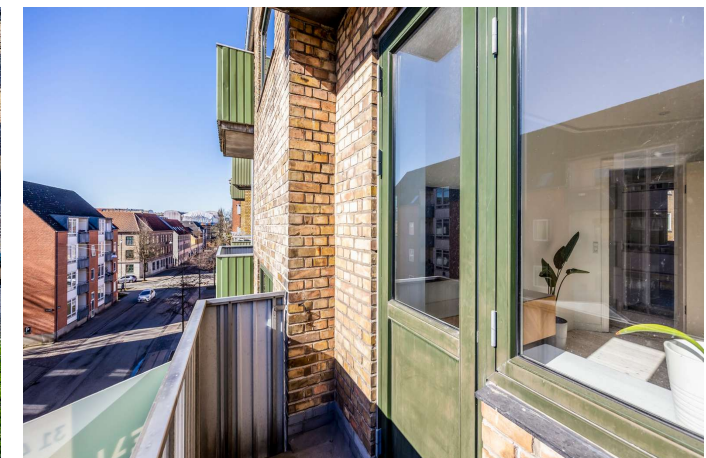
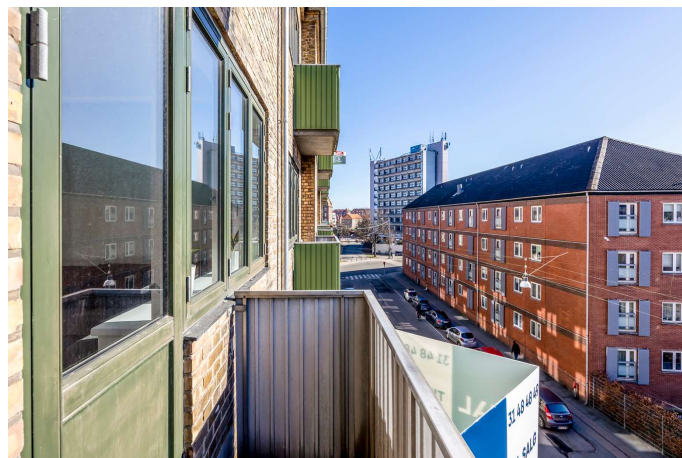
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Renny Clemmensen

Adresse: Frankrigsgade 19, 3. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 13700020  
Ejerudgift/md.: kr. 2.740

Dato: 14.04.2026

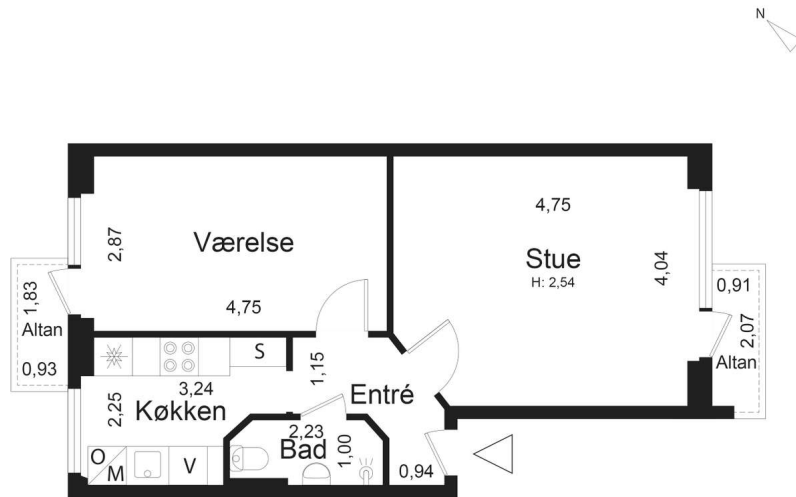




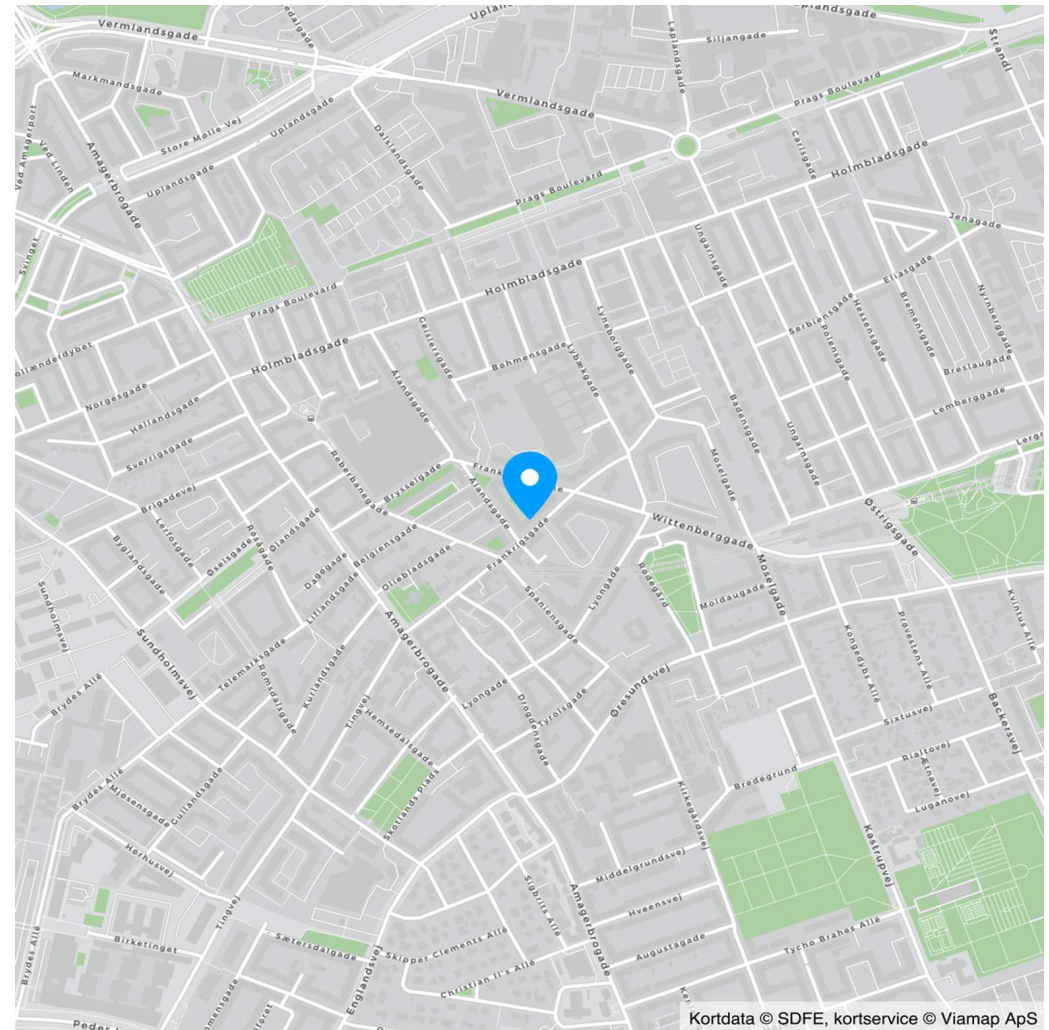
Adresse: Frankrigsgade 19, 3. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 13700020  
Ejerudgift/md.: kr. 2.740

Dato: 14.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Frankrigsgade 19, 3. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 13700020  
Ejerudgift/md.: kr. 2.740

Dato: 14.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3697 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	136035
Ejerl. Nr.:	8
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1936

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	49 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	49 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	54 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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:	2.598.000
Grundværdi:	1.691.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.078.400
Grundlag for grundskyld:	1.352.800

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Komfur, Emhætte, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Frankrigsgade 19, 3. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 13700020  
Ejerudgift/md.: kr. 2.740

Dato: 14.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej  
Forbehold:

Rørskade: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.400 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales aconto varme kr. 450,00 pr. måned.  
Der betales aconto vand kr. 164,17 pr. måned.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Frankrigsgade 19, 3. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 13700020  
Ejerudgift/md.: kr. 2.740

Dato: 14.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.600	Kontantpris	kr.	4.295.000
Grundskyld	kr.	6.899	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.650
Rottebekæmpelse 2026	kr.	94	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Fællesudgifter	kr.	12.792	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	2.000
Fælleslån	kr.	2.076	I alt	kr.	4.326.475
Adm. bidrag fælleslån	kr.	420			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	32.881			

#### 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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.355 md. / 280.260 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.103 md. / 229.237 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: 08.04.2026

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: Frankrigsgade 19, 3. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 13700020  
Ejerudgift/md.: kr. 2.740

Dato: 14.04.2026

#### 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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventes fra admin		14.04.2026

#### Ejerforening

Navn: E/F Frankrigshuse

Eksisterende sikkerhed: Kr. 38.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 49 / 5856

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

#### Brugsret

Kælderrum, lofttum

#### 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

Der henvises endvidere til ejd.rapport samt tingbog.

#### Planer

Kommuneplan R24.B.9.19 - R24.B.9.19 - B4

#### Andre forhold af væsentlig betydning

##### Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 4.

Se mere på [www.kulturarv.dk](http://www.kulturarv.dk)

#### Jordforurening byzone

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurennet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurennet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. 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 fore-

---

Adresse: Frankrigsgade 19, 3. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 13700020  
Ejerudgift/md.: kr. 2.740

Dato: 14.04.2026

---

løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms-værdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige be-skatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgø-relsen. 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.

#### **Planer Københavns Kommune**

Anlægsprojekter - <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>

Cykel- og gangbro mellem Enghave Brygge og Islands Brygge -

<https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/9fc296bd-bdb8-44b3-b797-2a8d047a819d/84a42182-cdb4-4e5a-9353-152e602191fe-bilag-1.pdf>

Kommuneplan 2024 - <https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>

Kommuneplan 2024 - <https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>

Spildevandsplan 2018 - <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/>

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.

*Announce*



## Mød holdet bag dit boligsalg