

A photograph of a modern living room. In the foreground, there is a grey fabric sofa with a pink cushion and a wooden coffee table with a glass vase of flowers. To the left, a floor lamp with a white shade stands next to a small white ottoman. On the wall, a framed painting of a street scene is visible. In the background, a large blue door is open, revealing a hallway. The room has light wood flooring and white walls with a decorative crown molding.

REAL

Fredericiagade 12, 3., 1310 København K

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggeår/ombygget

Ejerlejlighed
11.000.000
6.965
1853/2001

Bolig m2
Værelser

135
5

Sagsnr. **109CI-MH611**

RealMæglerne City & Christianshavn ApS

Store Kongensgade 53, st. / 1264 København K / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Fredericiagade 12, 3., 1310 København K
Kontantpris: kr. 11.000.000

Sagsnr.: 109CI-MH611
Ejerudgift/md.: kr. 6.965

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Det er ikke ofte, at lejlighederne på Fredericiagade udbydes til salg, men I har nu chancen for at erhverve jer én af disse eftertragtede boliger. Hjemmet rummer 135 flot istandsatte kvadratmeter, og I kan blandt andet se frem til hele fem værelser.

Lejligheden ligger på tredje sal i et velholdt byggeri, der kan dateres tilbage til 1853. Via den fine port ledes I ind i opgangen, og der er tillige videre forbindelse til ejendommens grønne gårdmiljø.

Indenfor venter der jer en stemningsfuld bolig, som er moderniseret med respekt for det oprindelige udtryk. Her er brede plankegulve, klassisk stuk og elegante vægpaneler, og for samtlige fyldningsdøre og dørkarme er der valgt en stilfuld blågrøn nuance. Bemærk i øvrigt de smukke, gyldne dørgreb.

Stuen er hjemmets naturlige samlingspunkt, og det er et stort, charmerende rum, som får et dejligt lysindfald fra sydvest.

De fem værelser giver jer selvsagt mange forskellige indretningsmuligheder, og det ene værelse er særdeles gavmildt på kvadratmeter.

Lejlighedens køkken har plads til en spisekrog, og det er udført i et smagfuldt design med grå fronter og dekorative stenbordplader.

Planløsningen afrundes af et veldisponeret badeværelse, der har terrazzogulv, væghængt toilet og hvidt bademøbel samt bruseafsnit.

foreningen er herudover veldrevet med en plan for vedligehold og en solid grundfond til fremtidig vedligehold.

Marmorkirken og Amalienborg er blandt de nærmeste naboer, og I bosætter jer derudover tæt på havnefronten og Kastelet. Det eksklusive kvarter huser talrige specialbutikker og spisesteder, og I har kort afstand til en bred vifte af kulturtilbud.

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 12, 3., 1310 København K
Kontantpris: kr. 11.000.000

Sagsnr.: 109CI-MH611
Ejerudgift/md.: kr. 6.965

Dato: 06.12.2025



Adresse: Fredericiagade 12, 3., 1310 København K
Kontantpris: kr. 11.000.000

Sagsnr.: 109CI-MH611
Ejerudgift/md.: kr. 6.965

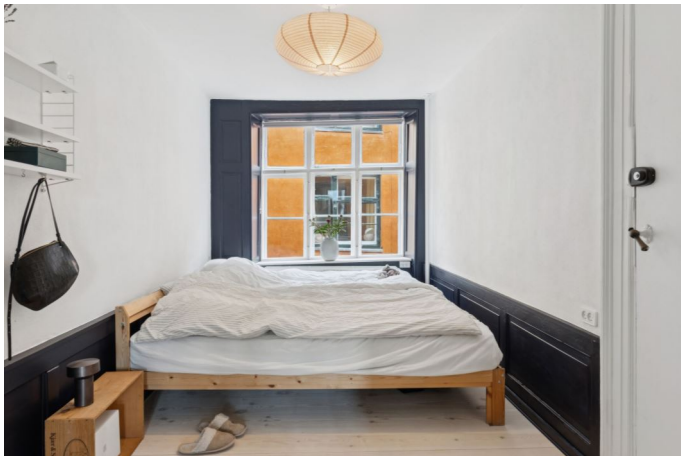
Dato: 06.12.2025



Adresse: Fredericiagade 12, 3., 1310 København K
Kontantpris: kr. 11.000.000

Sagsnr.: 109CI-MH611
Ejerudgift/md.: kr. 6.965

Dato: 06.12.2025



Adresse: Fredericiagade 12, 3., 1310 København K
Kontantpris: kr. 11.000.000

Sagsnr.: 109CI-MH611
Ejerudgift/md.: kr. 6.965

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 180 c Sankt Annæ Øster Kvarter, København
BFE-nr.: 128968
Ejl.nr.: 4
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1853/2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 9.848.000 kr.
Grundværdi: 6.075.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 7.878.400 kr.
Grundlag for grundskyld:

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 122 m²
- heraf boligareal: 122 m²

BBR-boligareal: 135 m²

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr. 1 lyst d. 07.06.1852 lbnr. 907521-01 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, samt om ejendommens benyttelse
Nr. 2 lyst d. 05.05.1879 lbnr. 907522-01 Tillægstekst Dok om vandledning, (57/402)
Nr. 3 lyst d. 11.04.1980 lbnr. 11974-01 Tillægstekst Dok om tilkørselsfor brandredningsmateriel og anlæg af befæstet redningsareal (C-306-I-11974) Filnavn: 1_C-I_306
Nr. 4 lyst d. 24.03.1987 lbnr. 4854-01 Tillægstekst Dok om bevaringspligt mv SE AKT: 1_A-I_410
Nr. 5 lyst d. 06.05.1987 lbnr. 7063-01 Tillægstekst Dok om bygningsfredning mv SE AKT: 1_A-I_410
Nr. 6 lyst d. 07.05.1990 lbnr. 5361-01 Tillægstekst Dok om forpl ved opdeling i ejerlejligheder SE AKT: 1_A-I_410
Nr. 7 lyst d. 07.11.1990 lbnr. 64864-01 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Fredericiagade 12,12A,12B forpl til at købe ejl 6 mv SE AKT: 1_A-I_410
Nr. 8 lyst d. 04.10.1991 lbnr. 907523-01 Tillægstekst Dok om fundering og grundvandssænkning mv Filnavn: 1_S-I_50
Nr. 9 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 907524-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv Filnavn: 1_F-I_13
Nr. 10 lyst d. 17.02.2011 lbnr. 1002313687 Filnavn: 421b74fd-b995-44ba-b188-1b6fddf9fabd
Nr. 13 lyst d. 07.10.2024 lbnr. 1016077109 Filnavn: 2ccc4fdf-6490-47e0-a26f-fab24a35bcba

Kommuneplan:

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad
Plan - R24.B.1.1 - B
Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Spildevandsplaner:

Kloakopland - 219

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn Siemens, Kogeplade Borapure, Emhætte i kogepladen, Køl/fryseskab Siemens, Opvaskemaskine Siemens, Vaskemaskine AEG, Tørretumbler i vaskemaskinen jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Fredericiagade 12, 3., 1310 København K
Kontantpris: kr. 11.000.000

Sagsnr.: 109CI-MH611
Ejerudgift/md.: kr. 6.965

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: **Der henvises til foreningens forsikringspolice.**

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.606 Forbrug: a/c

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: .

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand betales a/c med kr. 9.000 p.a.

Der gøres opmærksom på, at fællesudgifterne er reduceret med kr. 3.108, svarende til lejlighedens andel af budgetteret vandforbrug

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 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: Fredericiagade 12, 3., 1310 København K
Kontantpris: kr. 11.000.000

Sagsnr.: 109CI-MH611
Ejerudgift/md.: kr. 6.965

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	40.180	Kontantpris/udbetaling	kr.	11.000.000
Ejerforening	kr.	43.248	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	67.850
Rottebekæmpelse 2025	kr.	153	Ejerskiftegebyr til administrator - anslået	kr.	1.275
			Honorar for udarbejdelse af sikkerheden - anslået	kr.	3.125
			I alt	kr.	11.072.250
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		83.581			

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: 550.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 57.818 md./ 693.812 år Netto **ekskl.** ejerudgift 47.710 md./ 572.516 år v/24,30%
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: 06.12.2025
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: Fredericiagade 12, 3., 1310 København K
Kontantpris: kr. 11.000.000

Sagsnr.: 109CI-MH611
Ejerudgift/md.: kr. 6.965

Dato: 06.12.2025

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/5% Obligationslån	Obligationslån	6.994.590	6.994.590	7.111.483	DKK	5	513.591	28,50	5,56			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 122/1500
Adm. fordelingstal: 122/1500
Sikkerhed til e/f: 32.000 kr.
I form af: Ejerpantebrev fra 1986
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

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 forurenet.

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.

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.

Lys

Lejligheden er udstyret med lysdæmpere fra Lauritz Knudsen, IHC Wireless lysdæmper i udvalgte lampetag, 250W UNI, rund oe 80.

Husdyr:

jf. vedtægter §24, stk 2., Der må ikke holdes husdyr i lejligheden. Bestyrelsen kan dog efter ansøgning give tilladelse til, at almindelig husdyr må holdes i begrænset omfang. Tilladelsen skal være tidsbegrænset og kan altid tilbagekaldes af bestyrelsen.

Udlejning:

jf. vedtægter §24, stk 6., Medlemmer må ikke foretage udlejning af enkelte værelset eller hele lejligheden i et sådant omfang, at der bor flere personer i en beboelseslejlighed, end der er værelser i denne. og ejerlejligheden må ikke få karakter af klubværelse.

Adresse: Fredericiagade 12, 3., 1310 København K
Kontantpris: kr. 11.000.000

Sagsnr.: 109CI-MH611
Ejerudgift/md.: kr. 6.965

Dato: 06.12.2025

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed har foreningen over lejerens samme beføjelser med hensyn til krævkelse af de lejeren påhvilende forpligtelser, som en ejer har over for en lejer i henhold til lejeloven og den gældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejerens, eventuelt sideløbende med ejerlejlighedsejeren.
Dem pågældende lejer skal gøres opmærksom på denne bestemmelse ved oplysning herom i lejekontakten, der skal forelægges og tiltrædes af bestyrelsen.

Stigning i fællesudgifterne

Fællesudgifterne stiger med til 3.931,00 pr måned fra 01.01.2026

Grundfond

Administrator oplyser at bidrag til grundfonden beregnes hvert år ifm. regnskabet udarbejdelse og opkræves til betaling når regnskabet er godkendt på generalforsamlingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum nr 14, Cykelkælder jf. administratorskemaet

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed 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