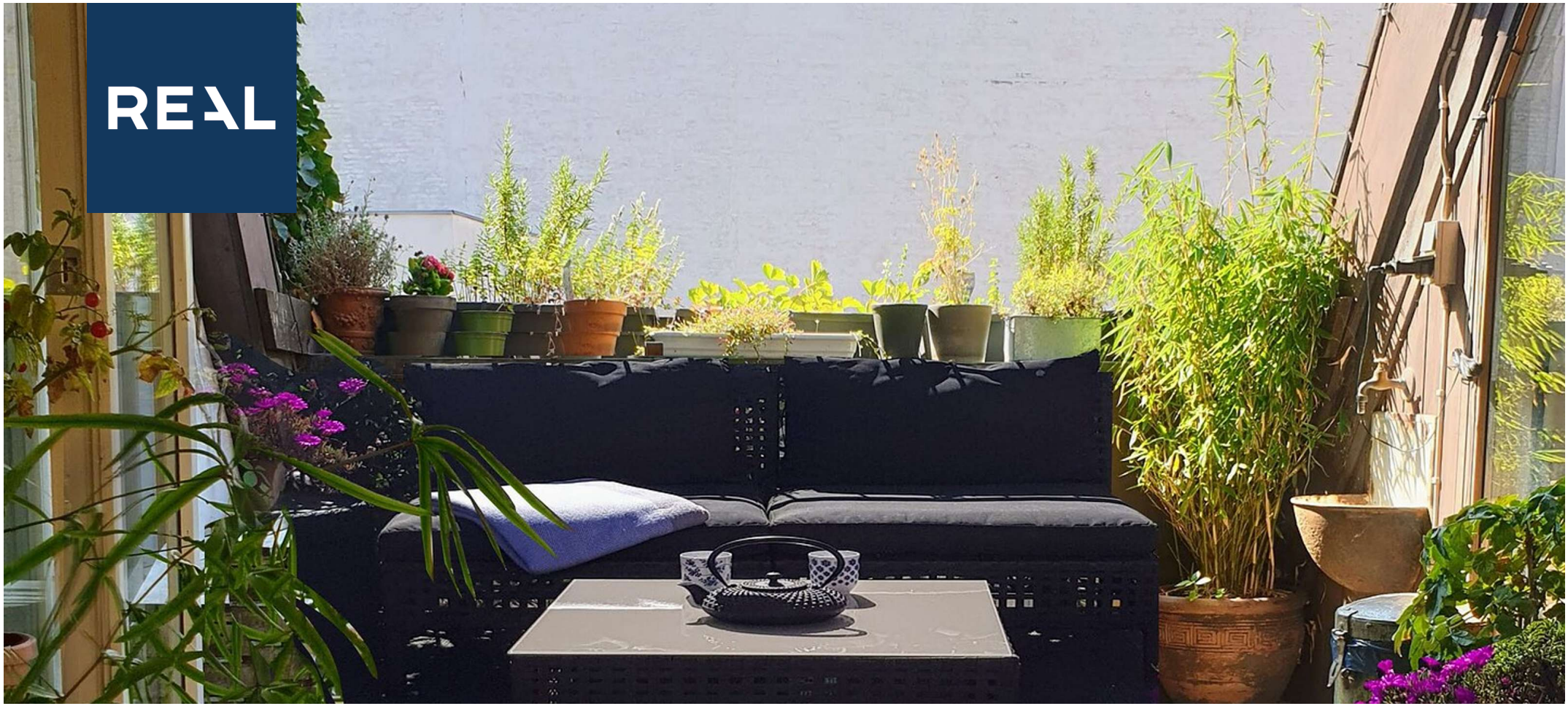


Købmagergade 13A, 2. th., 1150 København K

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**136**
Kontant	**9.995.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**6.458**	Altan	**Ja**
Byggeår	**1885**		

Sagsnr. **109CI-MH702**

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
Store Kongensgade 53 / 1264 København K / Tlf. +45 32830600 / www.realmaeglerne.dk/kbh-city

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

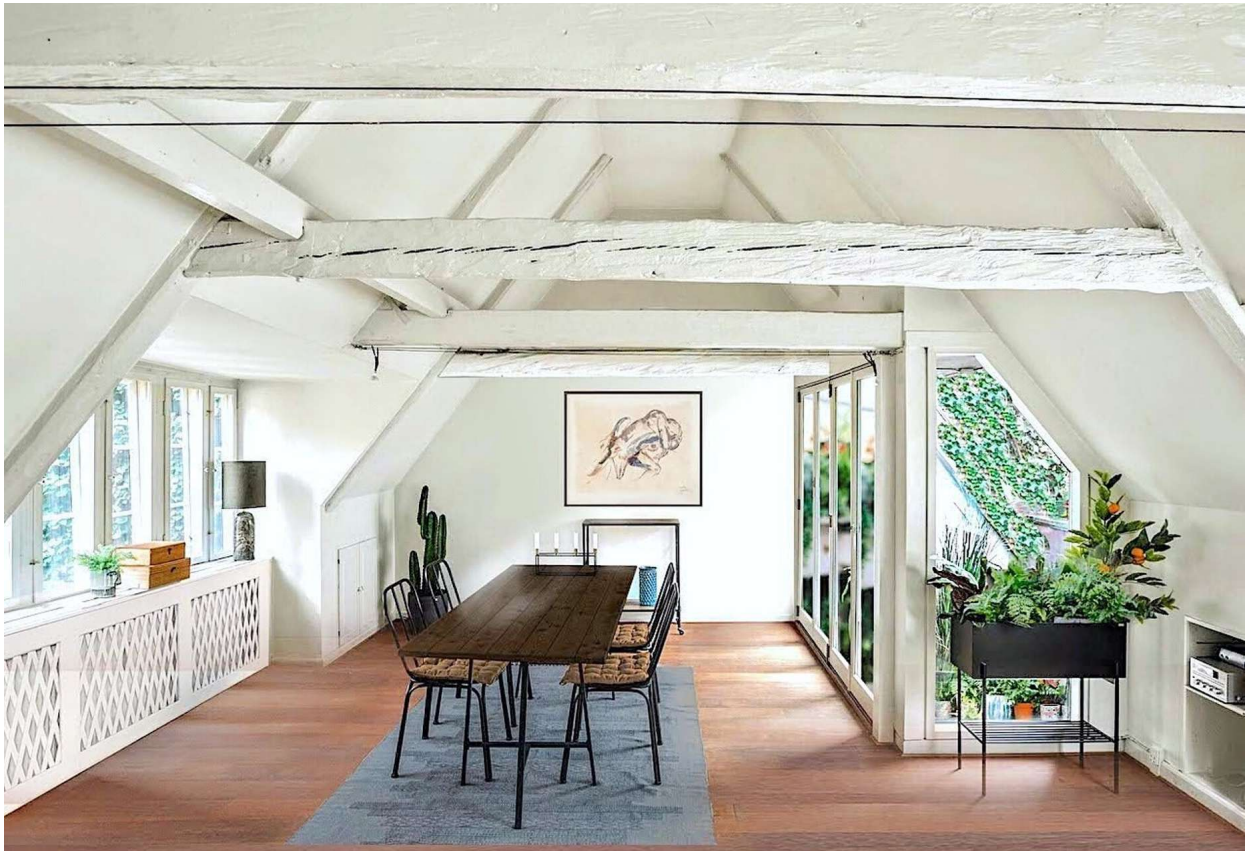
Salgsopstilling

*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: Købmagergade 13A, 2. th, 1150 København K
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH702
Ejerudgift/md.: kr. 6.458

Dato: 11.07.2026



Charmerende lejlighed med tagterrasse beliggende i rolig baggård!

I 1729 så denne ejendom dagens lys, og den er med andre ord en af de fine bygninger i Københavns historiske gader. Indre By slår ramme om hjemmet, der i sig selv bugner af charmerende detaljer. Tagterrassen og den rolige baggård er yderligere skønne detaljer.

Sort bindingsværk og solgule tavl pryder facaden, som får supplement af sprossede vinduer. Træd inden døre, hvor lejligheden er fordelt på to etager, og den første indeholder det charmerende køkken alrum, hvor øen inviterer til samvær. Der er yderligere et værelse samt badeværelse med fine finesser og et løvefods badekar. En etage oppe er det store, åbne rum lyst og lækkert, og de fritlagte bjælker henviser til det flotte byggeår. Der er et værelse for enden.

Nu kan du glæde dig til at træde ud på tagterrassen, der er et skønt åndehul midt inde i byen. Arealet er afskærmet og delvist overdækket, så du får fornemmelsen af en hyggelig hule med plads til afslapning. Døren til tagterrassen er en cafe-glasfoldedør i hele terrassens bredde, så hele denne ende af stuen fungerer som en stor overdækket terrasse, når man åbner døren.

Gården er også forrygende og emmer af den helt rette stemning.

Når du ellers kan løsrive dig fra adressen, vil du elske at udforske nærmiljøet, som lige er noget for bymennesket. Slå vejen forbi Kongens Nytorv, der bugner af fristelser. Gå en tur langs i Nyhavn hvor stemningen er helt særlig, og generelt har du nogle af Københavns bedste tilbud lige omkring dig. Butikker og offentlig transport er selvfølgelig også helt tæt på.

Velkommen til en dejlig oase midt i 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Købmagergade 13A, 2. th, 1150 København K
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH702
Ejerudgift/md.: kr. 6.458

Dato: 11.07.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Købmagergade 13A, 2. th, 1150 København K
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH702
Ejerudgift/md.: kr. 6.458

Dato: 11.07.2026



Trappe



Køkken



Køkken



Køkken



Gang



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Købmagergade 13A, 2. th, 1150 København K
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH702
Ejerudgift/md.: kr. 6.458

Dato: 11.07.2026



Badeværelse



Udendørs

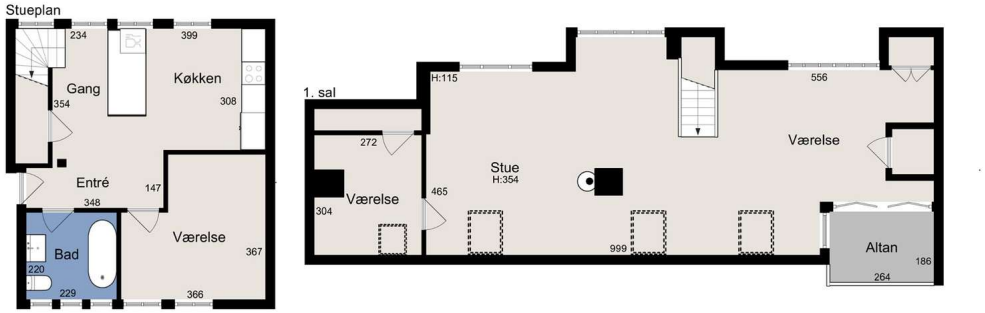
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Købmagergade 13A, 2. th, 1150 København K
Kontantpris: kr. 9.995.000

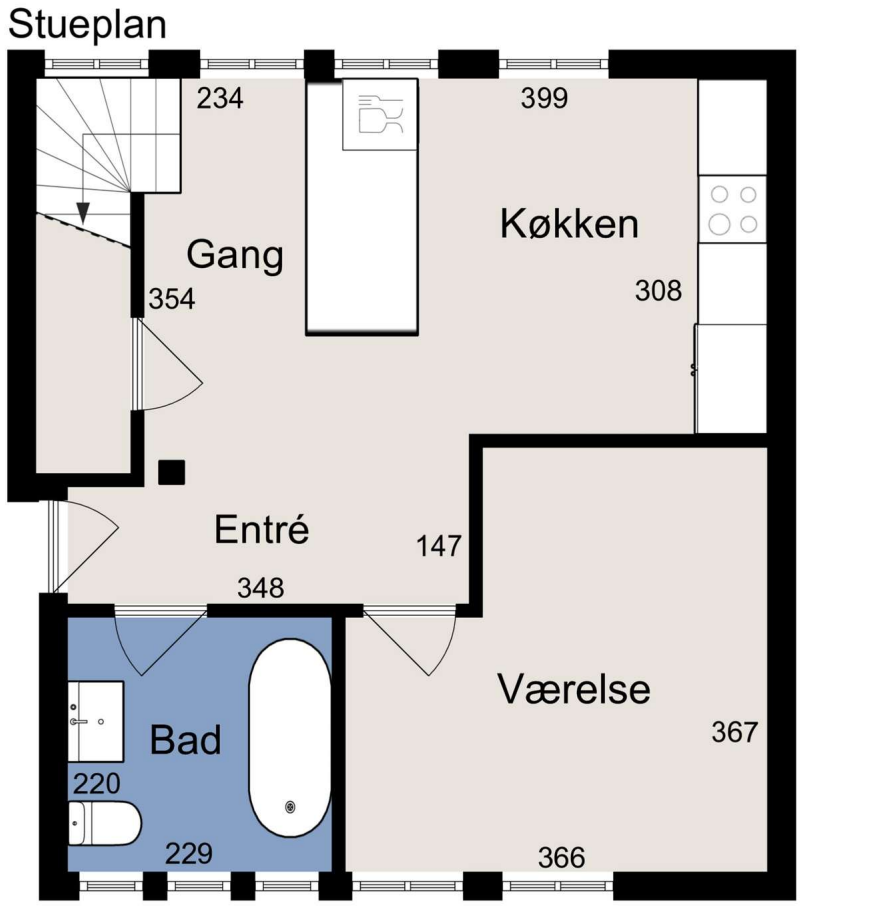
Sagsnr.: 109CI-MH702
Ejerudgift/md.: kr. 6.458

Dato: 11.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan

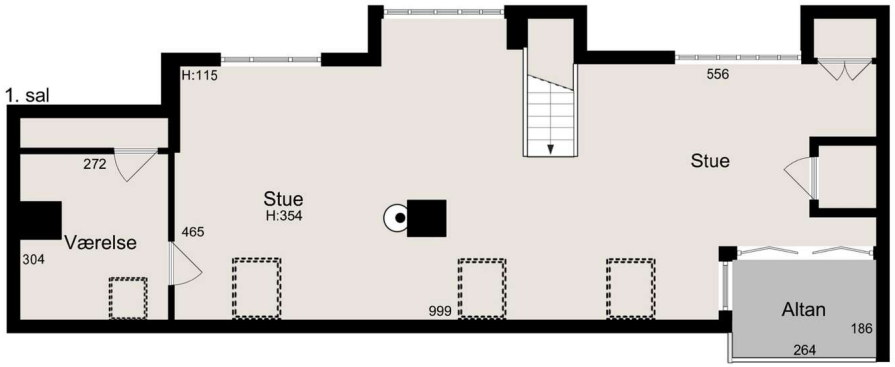
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Købmagergade 13A, 2. th, 1150 København K
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH702
Ejerudgift/md.: kr. 6.458

Dato: 11.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Købmagergade 13A, 2. th, 1150 København K
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH702
Ejerudgift/md.: kr. 6.458

Dato: 11.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	65 Frimands Kvarter, København
BFE-nr.:	116598
Ejerl. Nr.:	14
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1885

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	8.167.000
Grundværdi:	5.143.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.533.600
Grundlag for grundskyld:	4.114.400

Arealer**

Tinglyst areal:	129 m^2
Heraf tinglyst boligareal:	129 m^2
BBR-boligareal:	136 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

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

Ovn, Kogeplade, emhætte, køle/fryseskab samsung, opvaskemaskine 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Købmagergade 13A, 2. th, 1150 København K
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH702
Ejerudgift/md.: kr. 6.458

Dato: 11.07.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 13.660 Forbrug: 0 a/c
Udgiften er beregnet i år: 0
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 13.660 p.a.
Vand betales a/c med kr. 3.700 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 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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Købmagergade 13A, 2. th, 1150 København K
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH702
Ejerudgift/md.: kr. 6.458

Dato: 11.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	33.321
Rottebekæmpelse 2026 - anslået	kr.	200
Fællesudgifter	kr.	39.936
Antenne - anslået	kr.	4.043
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	77.500

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	9.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	61.850
Gebyr til administrator, Notering af ejerskifte + tinglysning af sikkerhed til foreningen	kr.	6.500
I alt	kr.	10.063.350

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.

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: 500.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 54.384 md. / 652.604 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 44.486 md. / 533.837 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Købmagergade 13A, 2. th, 1150 København K
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH702
Ejerudgift/md.: kr. 6.458

Dato: 11.07.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 16: hovedstol kr. 9.000
Nr. 17: hovedstol kr. 3.250.000
Nr. 19: hovedstol kr. 831.000

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: E/F KØBMAGERGADE 13
Eksisterende sikkerhed: Kr. 9.000 i form af Ejerpantebrev - skal forhøjes med kr. 55.000.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 128 / 1764
Tinglyst: 128 / 1764
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret
Loftrum(eget loftrum øverst i opgang 13), vaskeri, cykelrum jf. sælgers oplysningsskema

Fællesfaciliteter
Fællesvaskeri: Et par gange årligt tilsendes administrationen en liste fra bestyrelsen over ejernes registrerede forbrug i vaskeriet, som herefter opkræves af Azets via opkrævningen af fællesudgifter.

Servitutter
- Nr. 1: 07.07.1845 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, 38/144
- Nr. 2: 11.05.1885 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
- Nr. 3: 29.01.1932 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv (rette dato er 29.11.1932) 1_H-I_154
- Nr. 4: 30.05.1958 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_H-I_154
- Nr. 5: 21.08.1969 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering 1_H-I_154
- Nr. 6: 26.04.1974 - Fredningsbeslutning 1_H-I_154
- Nr. 7: 26.04.1974 - Dok om bevaringspligt mv 1_H-I_154
- Nr. 8: 11.12.1980 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_H-I_154
- Nr. 9: 16.08.1982 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_H-I_154
- Nr. 10: 03.02.1983 - Vedtægter for ejerforening, Ejerforeningen Købmagergade 13 1_H-I_154
- Nr. 11: 05.11.1990 - Lokalplan nr. 164
- Nr. 12: 04.10.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv
- Nr. 13: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 14: 09.10.2000 - anm hæftelser Tillæg til vedtægter 1_H-I_154
- Nr. 15: 21.06.2007 - Tillæg til dokument lyst 26.04.2006 om elforsyning/transformeranlæg nu: Københavns Energi Holding A/S (KE Drift A/S). AKT P-625 I. afd. Påtaleberettiget er KE Transmission, cvr.nr. 25502043 og DONG Energy, cvr.nr. 20214414.
- Nr. 18: 21.04.2023 - Påbud vedr. ulovlige termovinduer i forhus mod gården

Planer
Lokalplan nr 164.pdf

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.

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
Nej, hunde- og kattehold er ikke tilladt iht. Husordenen og § 18 i vedtægterne.

Antenne
Sælger er tilmeldt antenne i foreningen og betaler kr. 1.054,38 pr kvartal. Antenne er igennem yousee, og det vil være muligt køber at at opsige abonnementet.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Købmagergade 13A, 2. th, 1150 København K
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH702
Ejerudgift/md.: kr. 6.458

Dato: 11.07.2026

Udlejning
Det fremgår af vedtægternes §18, at medlemmerne ikke må udleje lejlighederne uden at orientere bestyrelsen. Denne bestemmelse gælder heller ikke erhvervslejligheder. Disse må benyttes, udlejes og sælges til erhvervsmæssigt formål uden bestyrelsens godkendelse. Der er dog visse undtagelser. Vi henviser i øvrigt til vedtægtens §18.
Det er tilladt at lave forældrekøb

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
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-/årsopgørelsen. 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.
Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Kommuneplan & Spildesvandplan
Kommuneplan:
Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad
Plan - R24.C.1.30 - C
Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Spildevandsplan:
Kloakopland - 214

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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