



REAL

Frankrigshusene 20, 3. th., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	56
Kontantpris	3.995.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.956		
Byggear	1936	Energimærke	C

Sagsnr. **113-3232**

RealMæglerne Amager ApS

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Frankrigshusene 20, 3. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3232
Ejerudgift/md.: kr. 2.956

Dato: 08.12.2025



Beskrivelse:

Den perfekte 2 værelses lejlighed i indflytningsklar stand med 2 altaner - oplagt til par eller forældre køb.

Velkommen til denne klassiske og indbydende 2-værelses lejlighed med masser af ægte københavnnercharme!

Lejligheden byder på en skøn og lys stue med smukt stukloft og roset, som giver rummet karakter og personlighed. Ydermere et stort og lækkert soveværelse med plads til stor seng og garderobe. Fra begge rum er der adgang til altan.

Køkkenet er rummeligt og funktionelt, med god plads til både madlavning og opbevaring – perfekt til dig, der sætter pris på hverdagens praktiske detaljer. Badeværelset er praktisk indrettet med separat bruseniche, hvilket sjældent ses i denne type lejligheder.

Lejligheden er beliggende i en klassisk københavnnejendom med flot facade og velholdte fællesarealer. Der er adgang til fælles gårdmiljø med plads til cykler, grill og hyggelige nabosnakke i sommermånederne.

Beliggenheden kan ikke blive meget bedre, midt på det pulserende Amagerbro med kort afstand til Amagercenteret, cafeer, metroen og alt hvad byen har at byde på. Foruden den centrale beliggenhed så er du også tæt på naturen i form af Amager strandpark og Amager Fælled. Ønsker du at komme rundt i resten af københavn gør den korte afstand til metroen, transporten let og bekvem. Desuden tager det kun omkring ti minutter at cykle til Kongens Nytorv, hvor Københavns mange kulturelle tilbud venter på at blive udforsket.

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 20, 3. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3232
Ejerudgift/md.: kr. 2.956

Dato: 08.12.2025



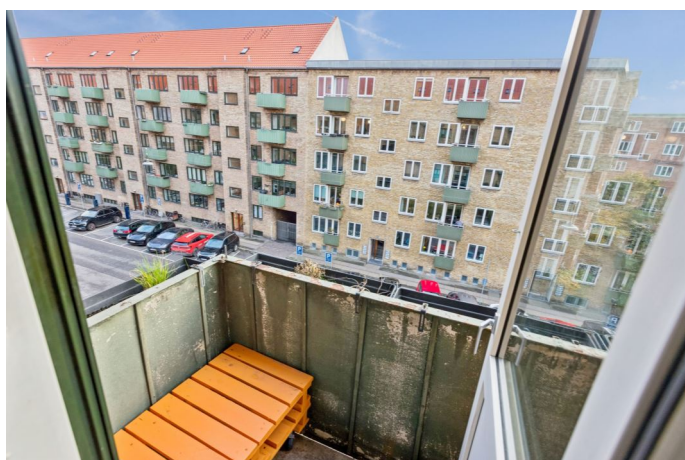
Stue



Stue



Stue



Altan



Gang



Køkken

Adresse: Frankrigshusene 20, 3. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3232
Ejerudgift/md.: kr. 2.956

Dato: 08.12.2025



Køkken



Værelse



Værelse



Altan



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Frankrigshusene 20, 3. th., 2300 København S

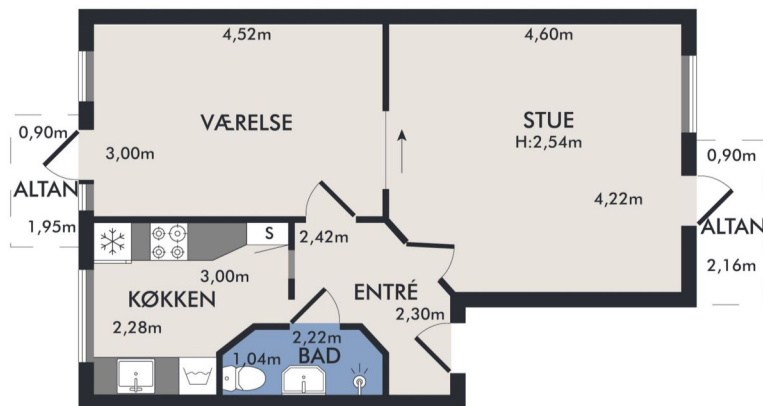
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3232

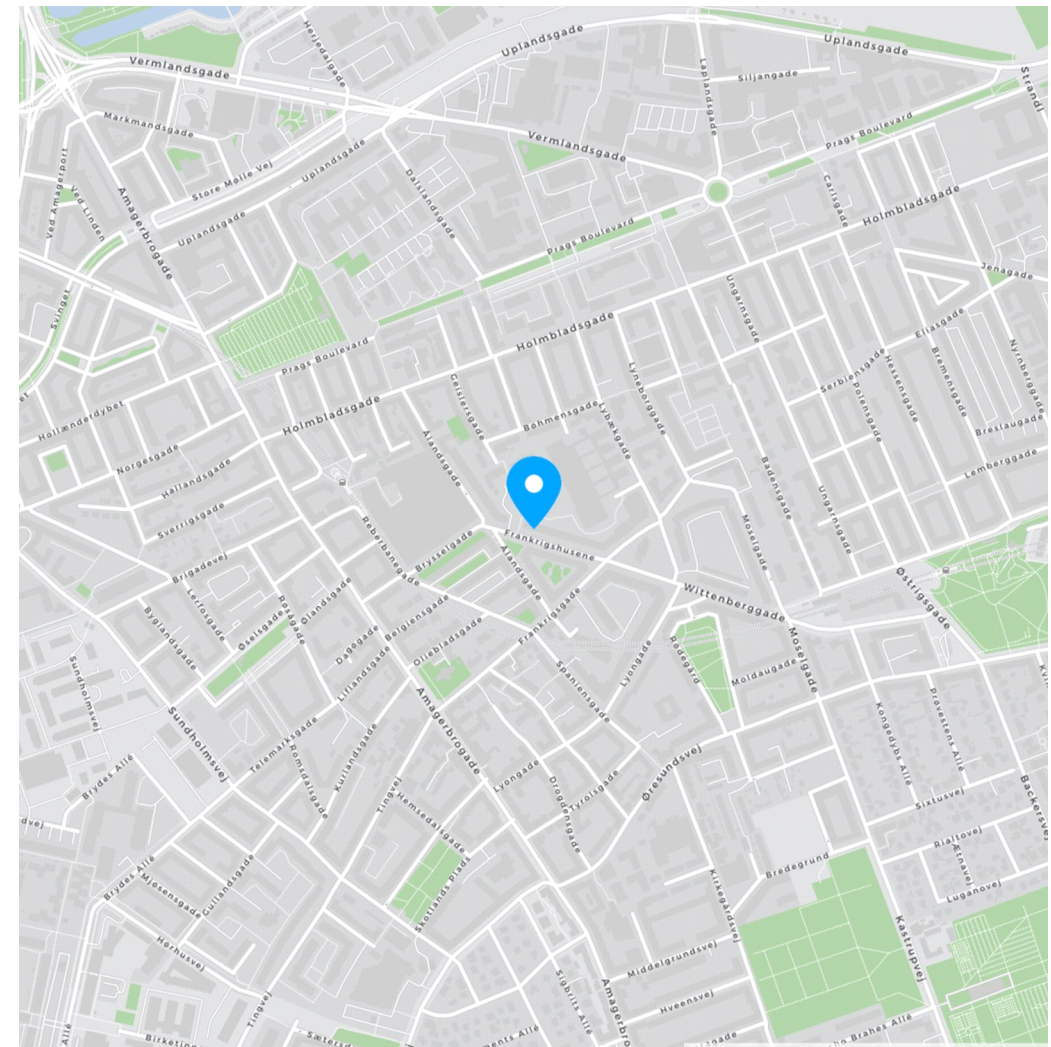
Ejerudgift/md.: kr. 2.956

Dato: 08.12.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Frankrigshusene 20, 3. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3232
Ejerudgift/md.: kr. 2.956

Dato: 08.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3695 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	135175
Ejl.nr.:	18
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1936

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.837.000 kr.
Grundværdi:	1.837.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.269.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.469.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	51 m ²
- heraf boligareal:	51 m ²

BBR-boligareal:	56 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 10.11.1934 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 2 lyst d. 10.11.1934 - Dok om udlæg af areal til gade mv.
Nr. 3 lyst d. 15.02.1935 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 4 lyst d. 15.02.1935 - Dok om udgifter til vejanlæg.
Nr. 5 lyst d. 15.02.1935 - Dok om fælles brandmur/gavl mv.
Nr. 6 lyst d. 15.02.1935 - Dok om tørrerum i kælderen.
Nr. 7 lyst d. 24.07.1935 - Fjernelsesdeklaration.
Nr. 8 lyst d. 31.12.1935 - Dok om fælles gård, opholdsareal mv, varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv.
Nr. 9 lyst d. 06.04.1960 - Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv.
Nr. 10 lyst d. 20.04.1960 - Dok om hvorefter tillægges navnet "Fran- krigshuse".
Nr. 11 lyst d. 30.12.1980 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv.
Nr. 12 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv.
Nr. 13 lyst d. 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv.
Nr. 14 lyst d. 17.10.2003 - Vedtægter for ejerforeningen.
Nr. 15 lyst d. 18.11.2004 - Vedtægter for ejerforeningen, tillæg.
Nr. 16 lyst d. 30.01.2007 - Vedtægter for ejerforeningen, tillæg
Nr. 17 lyst d. 19.08.2009 - Dok om byfornyelse og udvikling af byer § 43, stk.
Nr. 18 lyst d. 10.04.2014 - Vedtægter for Gårdlaug.
Nr. 22 lyst d. 17.06.2025 - Vedtægter for Ejerforeningen Frankrigshuse

Planer

Der henvises endvidere til ejendomsdatabaserne.

Tilbehør:

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

Ovn mrk. "IKEA"

Kogeplade mrk. "IKEA"

Emhætte mrk. "Ukendt"

Køle/fryseskab mrk. "Gram"

Vaskemaskine inkl. tørretumbler mrk. "Blomberg"

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Frankrigshusene 20, 3. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3232
Ejerudgift/md.: kr. 2.956

Dato: 08.12.2025

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: Se police.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.077 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Aconto varme udgør kr. 500,00 pr mdr.
Aconto vand udgør kr. 200,00 pr. mdr.

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 salgsoptstillingens 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenet.

Fredningsstatus: Bevaringsværdi 4.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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.

Internet

Sælger betaler pt. kr. 55,00 pr. mdr. via ejerforeningen til internet.



Adresse: Frankrigshusene 20, 3. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3232
Ejerudgift/md.: kr. 2.956

Dato: 08.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.575	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	7.495	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Rottebekæmpelse	kr.	95	Ejerskiftegebyr	kr.	2.500
Fællesudgifter	kr.	13.308	I alt	kr.	4.023.350
Fælleslån (Trapper 2010)	kr.	2.163	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.		
Fælleslån, adm. bidrag	kr.	840			

Ejerudgift i alt 1 år 35.476

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.120 md./ 253.436 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.426 md./ 209.117 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 3 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: 08.12.2025
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

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 20, 3. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3232
Ejerudgift/md.: kr. 2.956

Dato: 08.12.2025

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån (Trapper 2010)	7.064	31.12.2024
Fælleslån (Tag 2025)	85.836	01.05.2025

Der er optaget to fælleslån i ejerforeningen for hhv. trappeprojekt fra 2010 og tagprojekt fra 2025. Køber overtager fælleslån (Trapper 2010) i forbindelse med handlen. Sælger indfrier fælleslån (Tag 2025) i forbindelse med handlen.

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
Realkredit Danmark/F5K FlexLån®	Kontantlån	1.642.000	1.640.744	1.643.276	DKK	0,07	47.726	25,00	3,40			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 51/6580

Adm. fordelingstal: 51/12436

Sikkerhed til e/f: 38.000 kr.

I form af: Ejerpantebrev (skal aflyses)

Forhøjelse af sikkerhed: 50.000 kr.

I form af: Pantstiftende vedtægter (ny sikkerhed)

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret til kælderrum og loftrum.

Fælles cykelkælder og mulighed for at indgå i vaskefællesskaber.

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 - vi sætter pris på Amager

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.