



REAL

Købmagergade 13, 1. th, 1150 København K

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	101
Kontant	8.990.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.699		
Byggeår	1885		

Sagsnr. **226L151**

RealMæglerne Brønshøj ApS

Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj / Tlf. +45 41250007 / www.realmaeglerne.dk/brønshøj

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 13, 1. th, 1150 København K
Kontantpris: kr. 8.990.000

Sagsnr.: 226L151
Ejerudgift/md.: kr. 5.699

Dato: 28.05.2026



Lejlighed i hjertet af København uden bopælspligt

Området:

Midt i hjertet af København finder du Købmagergade – et af byens mest attraktive og levende områder. Her bor du omgivet af charmerende caféer, eksklusive butikker, populære restauranter og historiske omgivelser, samtidig med at byens pulserende byliv er lige uden for døren.

Området byder på en helt særlig kombination af klassisk københavnerstemning og moderne storbyliv med kort afstand til både Strøget, Rundetårn, Kongens Nytorv og det stemningsfulde havnemiljø ved Nyhavn. De hyggelige sidegader omkring området er fyldt med atmosfære, specialbutikker og et rigt café- og kulturliv.

Lejligheden:

I mere end 50 år har disse unikke lokaler dannet ramme om en af Københavns førende frisørsaloner, og der foreligger nu byggetilladelse til konvertering til bolig. Der vil desuden ikke være krav om bopælspligt på adressen.

De højloftede rum, de imponerende vinduespartier og de mange velbevarede detaljer skaber helt særlige rammer for at indrette en eksklusiv og personlig bolig midt i byen. Med loftshøjde på over 4 meter opleves boligen både lys, rummelig og yderst stemningsfuld.

Her får du en sjælden mulighed for at skabe præcis den bolig, du drømmer om, i en ejendom med masser af karakter og historie. Sælger har for få år siden indrettet et flot, klassisk og lyst badeværelse udført i stilrene materialer, som harmonerer smukt med ejendommens elegante udtryk.

Kom og oplev denne helt særlige perle med egne øjne – kontakt os allerede i dag for en fremvisning.

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.

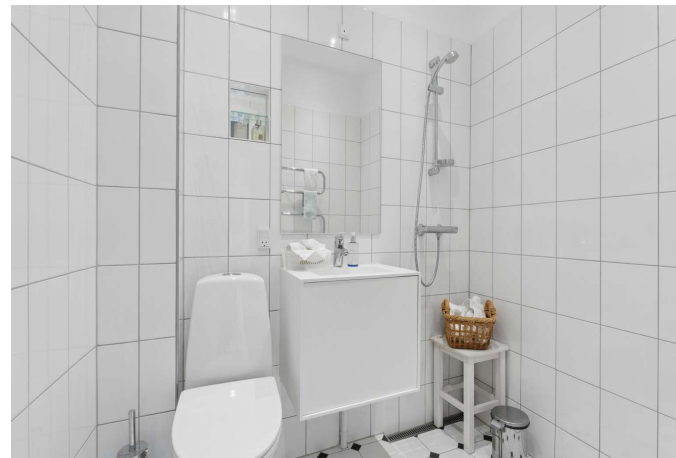
Ansvarlig ejendomsmægler: Lars Ringsted



Adresse: Købmagergade 13, 1. th, 1150 København K
Kontantpris: kr. 8.990.000

Sagsnr.: 226L151
Ejerudgift/md.: kr. 5.699

Dato: 28.05.2026





Adresse: Købmagergade 13, 1. th, 1150 København K
Kontantpris: kr. 8.990.000

Sagsnr.: 226L151
Ejerudgift/md.: kr. 5.699

Dato: 28.05.2026

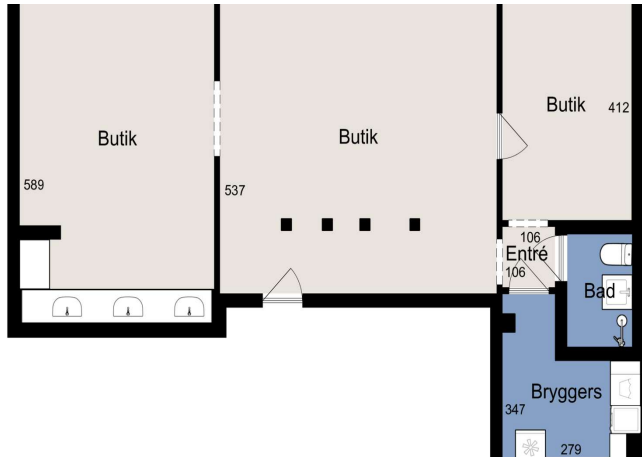




Adresse: Købmagergade 13, 1. th, 1150 København K
Kontantpris: kr. 8.990.000

Sagsnr.: 226L151
Ejerudgift/md.: kr. 5.699

Dato: 28.05.2026





Adresse: Købmagergade 13, 1. th, 1150 København K
Kontantpris: kr. 8.990.000

Sagsnr.: 226L151
Ejerudgift/md.: kr. 5.699

Dato: 28.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	65 Frimands Kvarter, København
BFE-nr.:	116606
Ejerl. Nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1885

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	8.990.000
Grundværdi:	5.394.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	7.192.000
Grundlag for grundskyld:	

Arealer**

Tinglyst areal:	93 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	m ²
Heraf andre arealer	93 m ²
BBR-boligareal:	101 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):

Køleskab, opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler 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.



Adresse: Købmagergade 13, 1. th, 1150 København K
Kontantpris: kr. 8.990.000

Sagsnr.: 226L151
Ejerudgift/md.: kr. 5.699

Dato: 28.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.380 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 18.380 p.a.

Vand betales a/c med kr. 1.380 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Købmagergade 13, 1. th, 1150 København K
Kontantpris: kr. 8.990.000

Sagsnr.: 226L151
Ejerudgift/md.: kr. 5.699

Dato: 28.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	36.679	Kontantpris	kr.	8.990.000
Fællesudgifter	kr.	31.512	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	55.850
Rottebekæmpelse 2026 - Anslået	kr.	200	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	5.875
			Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået	kr.	2.450
			I alt	kr.	9.054.175
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	68.391			

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: 450.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 49.237 md. / 590.844 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 40.278 md. / 483.338 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 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.



Adresse: Købmagergade 13, 1. th, 1150 København K
Kontantpris: kr. 8.990.000

Sagsnr.: 226L151
Ejerudgift/md.: kr. 5.699

Dato: 28.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 16: hovedstol kr. 6.600
Nr. 17: hovedstol kr. 24.000
Nr. 18: hovedstol kr. 400.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: E/F KØBMAGERGADE 13

Eksisterende sikkerhed: Kr. 6.600 i form af Ejerpantebrev - skal forhøjes med kr. 66.400.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 101 / 1764

Tinglyst: 101 / 1764

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Loftrum

Fællesfaciliteter

Fællesvaskeri - Et par gange årligt tilsendes administrationen en liste fra bestyrelsen over ejers registrerede forbrug i vaskeriet, som herefter opkræves af Azets via opkrævningen af fællesudgifter. jf. ejerlejlighedsskema

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. 19: 21.04.2023 - Påbud vedr. ulovlige termovinduer i forhus mod gården

Planer

Lokalplan 164 - Købmagergade

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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

Konvertering fra Erhverv til Bolig

Der ligger tilladelse til at konverterer boligen fra erhverv til bolig. Køber står for godkendelsen hos kommunen samt tilrettelse af bbr.

Om anslået offentlig vurdering og beskatning

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået til en andel af den anslåede ejendomsværdi iht. typeeksempler offentliggjort af Skatteministeriet. Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendoms-



Adresse: Købmagergade 13, 1. th, 1150 København K
Kontantpris: kr. 8.990.000

Sagsnr.: 226L151
Ejerudgift/md.: kr. 5.699

Dato: 28.05.2026

værdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld.

Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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.

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.

Kommune- & Spidevandsplaner

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Plan - R24.C.1.30 - C

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Kloakopland - 214

Antenneforening

Lejligheden er tilmeldt yousee som er og betaler kr. 1.055 pr. kvartal.

Det vil være muligt for en køber at framelde sig denne ordningen.

Omkostninger ikke medtages som en del af ejerudgifterne.

Arbejdsforpligtelser

Administrator oplyser: Nej, men vi kan dog ikke afvise, at bestyrelsen indkalder til et par frivillige arbejdsarrangementer i løbet af året.

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