



REAL

Fredericiagade 84, 3. th, 1310 København K

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	226
Kontant	35.000.000	Værelser	5
Ejerudgift	37.340	Altan	Ja
Byggeår/ombygget	1791/2024	Energimærke	B

Sagsnr. **109CI-MH751**

RealMæglerne City & Christianshavn ApS

Store Kongensgade 53 / 1264 København K / Tlf. +45 32830600 / www.realmaeglerne.dk/kbh-city

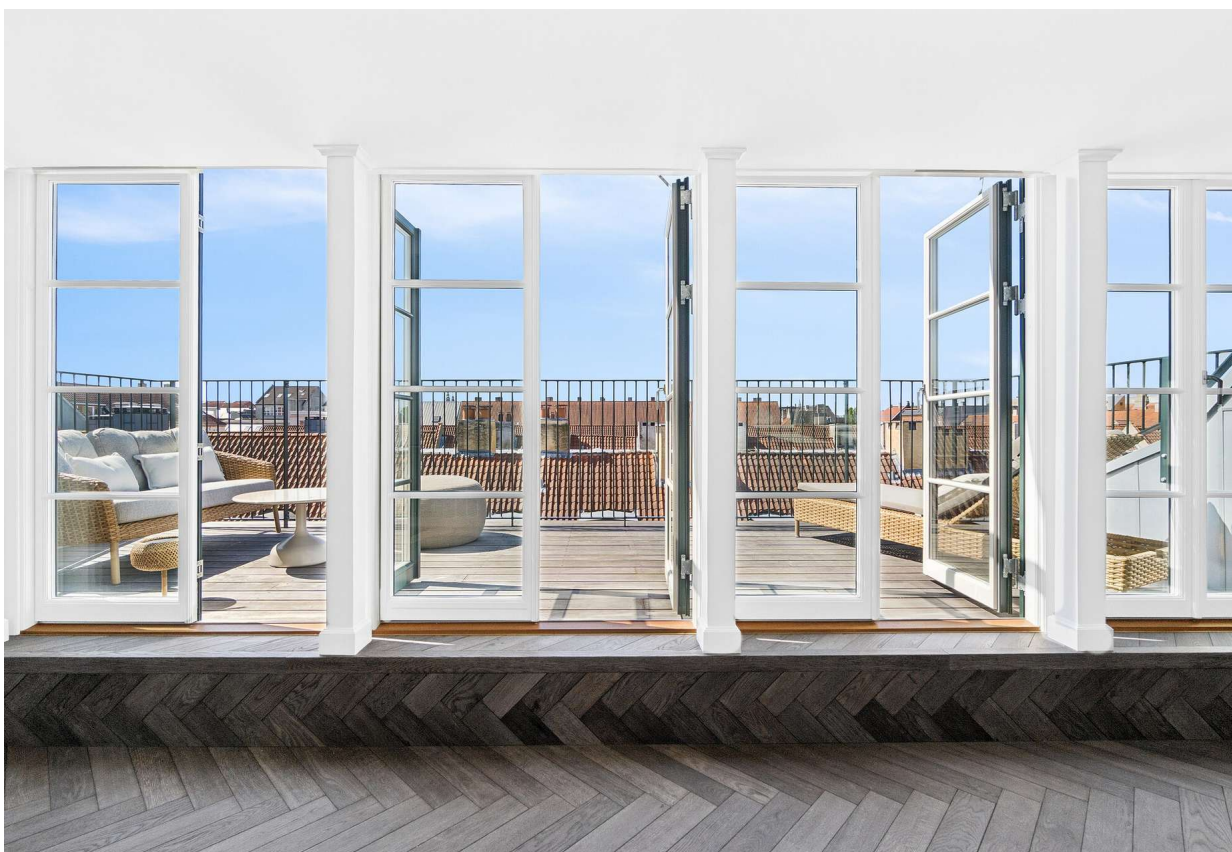
Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Fredericiagade 84, 3. th, 1310 København K
Kontantpris: kr. 35.000.000

Sagsnr.: 109CI-MH751
Ejerudgift/md.: kr. 37.340

Dato: 09.06.2026



Sublim Penthouse uden bopælspligt med tagterrasse og elevator!

UDEN BOPÆLSPLIGT! - Blandt byens puls, rolige åndehuller og det praktiske ligger der en ejendom fra år 1791. I disse historiske rammer er der en lejlighed, der er bragt til det ekstraordinære. Den romantiske københavnercharme har man værnnet om, og detaljegraden vil overraske selv de mest kræsne.

Fritlagte bjælker troner over køkken-alrummet med et fantastisk lysindfald via tagvinduerne og de fem dobbeltdøre, som generøst åbner for udemiljøet. Copenhagen Furniture Company har skabt et køkken i en sublim stil med elementerne på ben samt med knopgreb, tapninger og udskæringer i det massive elmetræ. Kvistvinduet altan er endnu en bonus, og sådan en har etagens værelse også.

Der afrundes med et badeværelse, inden man følger den elegante trappe ned i den store stue. Hernede er der også to badeværelser, og fælles for alle badeværelserne er de smukke lavasten fra Made a Mano. Fliserne er skåret, så de præcist falder i ét med trægulvets sildebensmønster. Det ene badeværelse er en suite med soveværelset, og glasvæggen mellem afsnitene er lavet, så det matterer ved et tryk på en knap. Der er også et badekar, og Vola-armaturet er i messing. Generelt er detaljerne i lejligheden i messing med håndtag, dørstoppere, møbelknopper og mere til fra Buster+Punch. Yderligere har I to værelser på etagen samt en altan.

Fra tagterrassen åbner sig et dragende syn over Københavns hustage og mod smukke spir såsom det karakteristiske grønne med gyldne vinduer på Marmorkirken. Tagterrassen vender optimalt for solen.

Slentreture i parker, ved Søerne eller ude på havnen er let at gøre til en del af dagligdagen, og apropos dagligdagen, så er det rart med alle former for offentlig transport og indkøb i gåafstand. Udforsk restauranter, find lidt nyt i butikkerne og tag del i alskens aktiviteter. Nærmiljøet kan det hele.

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.

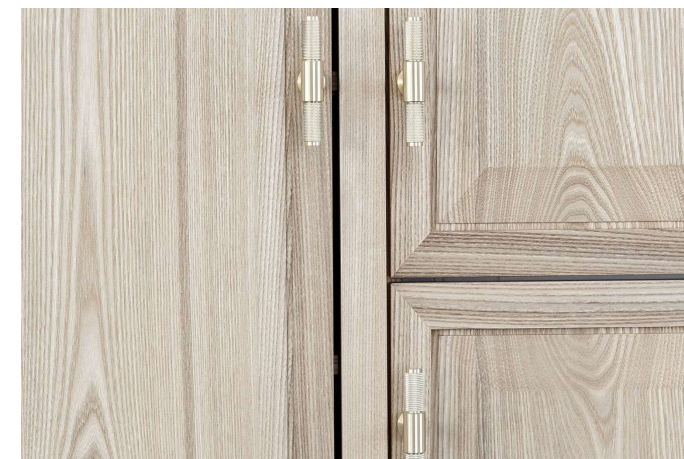
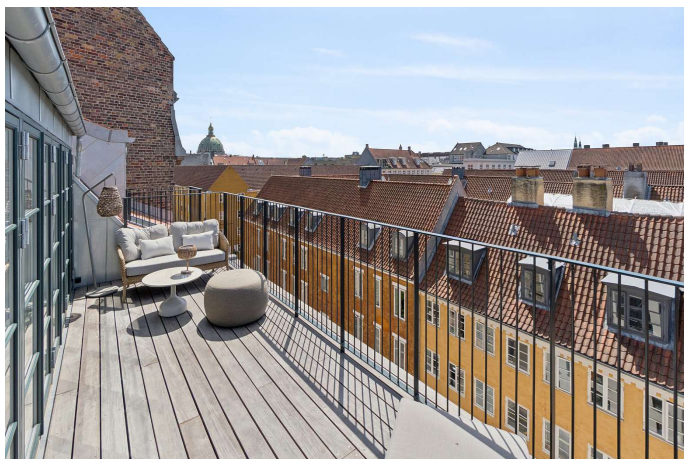
Ansvarlig ejendomsmægler: Mikkel Heinemann



Adresse: Fredericiagade 84, 3. th, 1310 København K
Kontantpris: kr. 35.000.000

Sagsnr.: 109CI-MH751
Ejerudgift/md.: kr. 37.340

Dato: 09.06.2026





Adresse: Fredericiagade 84, 3. th, 1310 København K
Kontantpris: kr. 35.000.000

Sagsnr.: 109CI-MH751
Ejerudgift/md.: kr. 37.340

Dato: 09.06.2026

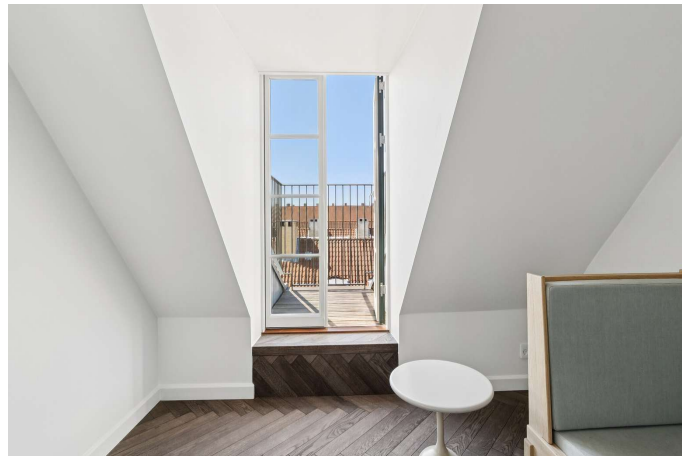




Adresse: Fredericiagade 84, 3. th, 1310 København K
Kontantpris: kr. 35.000.000

Sagsnr.: 109CI-MH751
Ejerudgift/md.: kr. 37.340

Dato: 09.06.2026

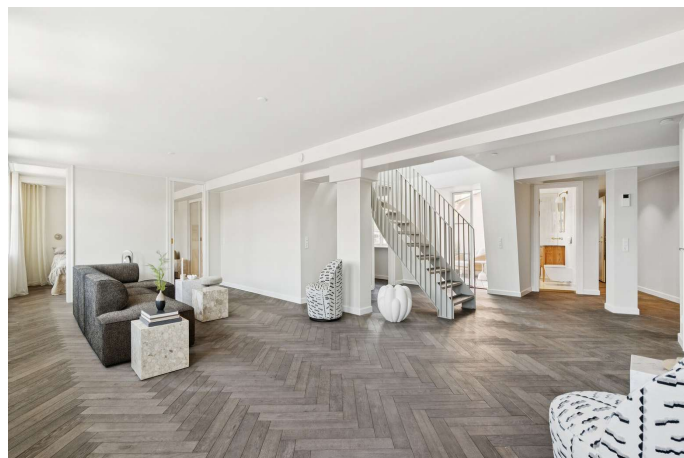
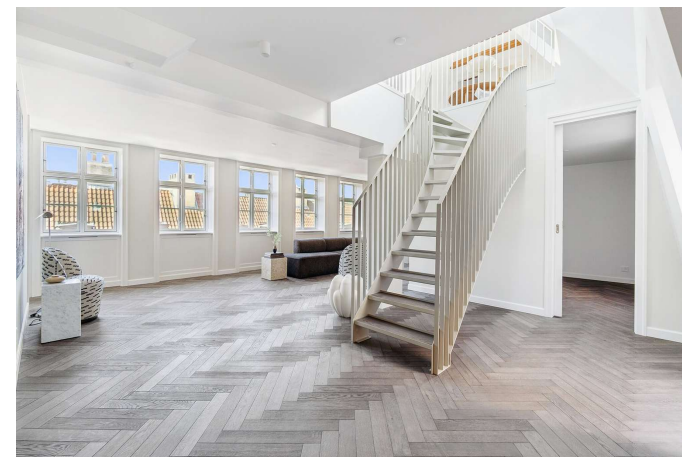




Adresse: Fredericiagade 84, 3. th, 1310 København K
Kontantpris: kr. 35.000.000

Sagsnr.: 109CI-MH751
Ejerudgift/md.: kr. 37.340

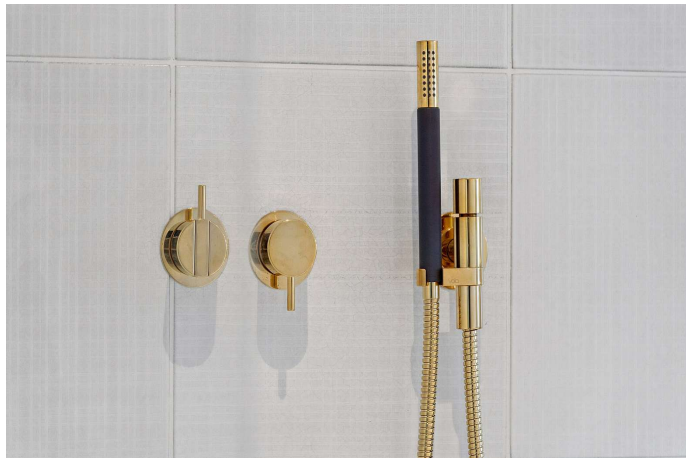
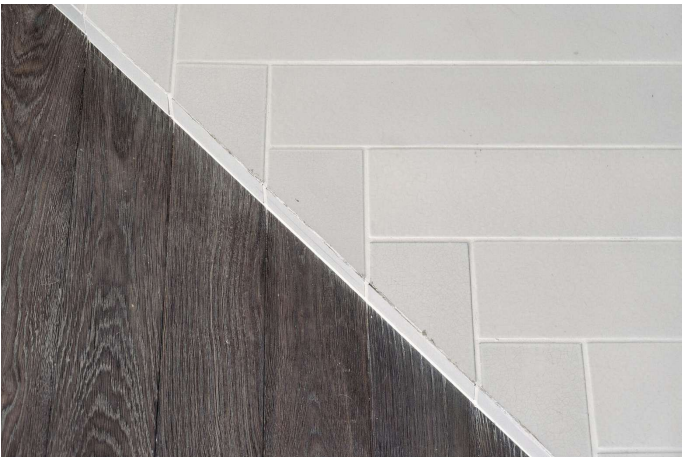
Dato: 09.06.2026



Adresse: Fredericiagade 84, 3. th, 1310 København K
Kontantpris: kr. 35.000.000

Sagsnr.: 109CI-MH751
Ejerudgift/md.: kr. 37.340

Dato: 09.06.2026

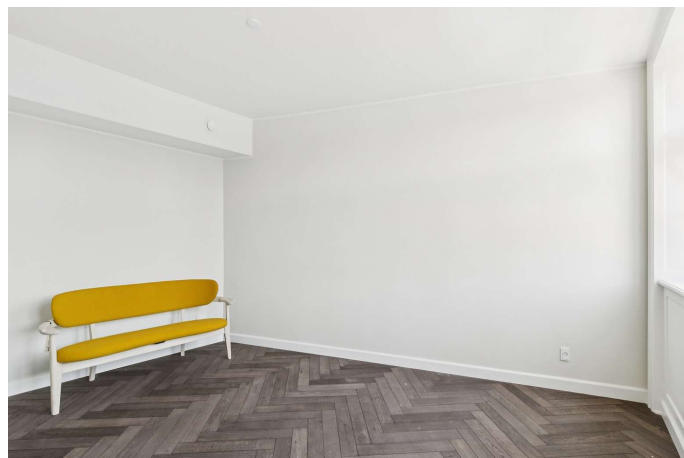
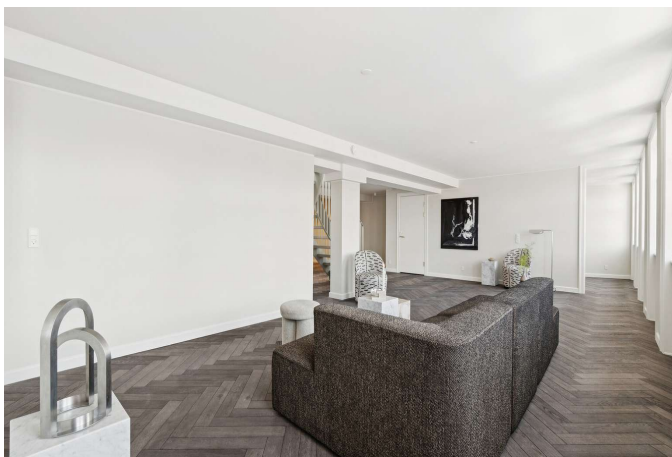
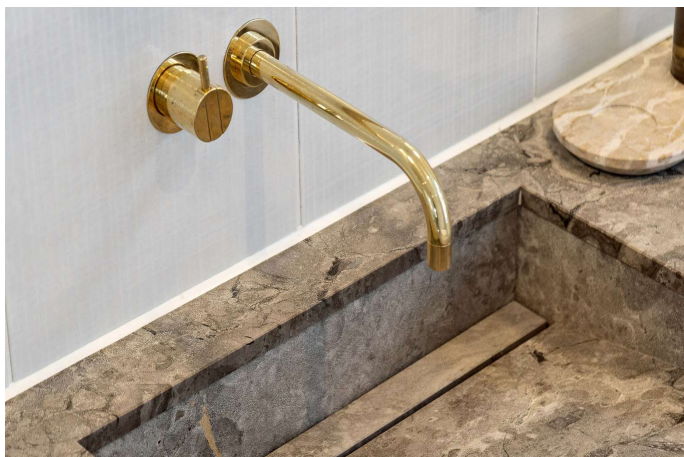




Adresse: Fredericiagade 84, 3. th, 1310 København K
Kontantpris: kr. 35.000.000

Sagsnr.: 109CI-MH751
Ejerudgift/md.: kr. 37.340

Dato: 09.06.2026

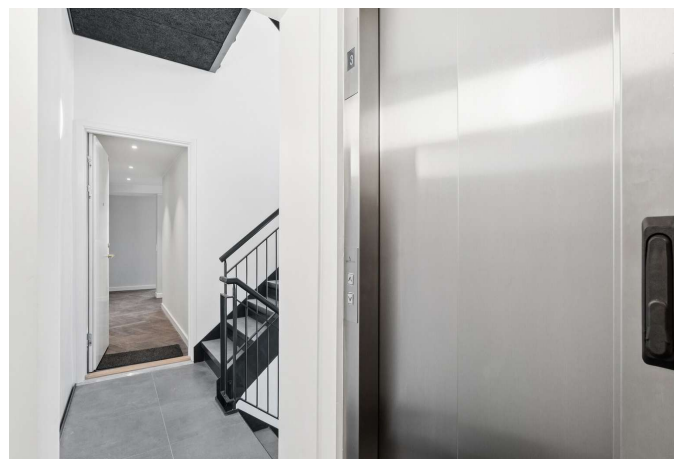
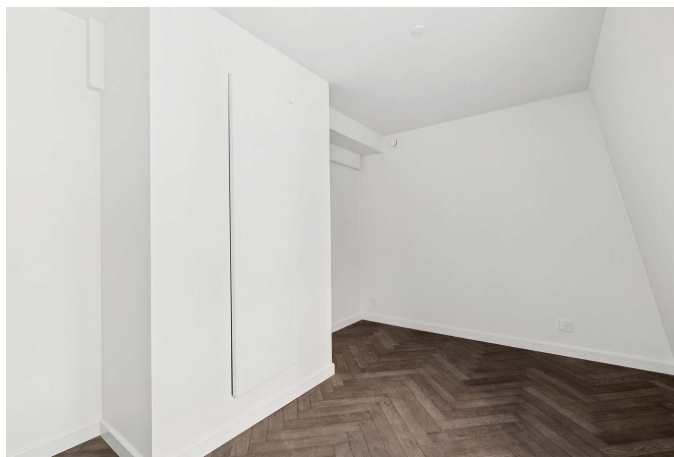




Adresse: Fredericiagade 84, 3. th, 1310 København K
Kontantpris: kr. 35.000.000

Sagsnr.: 109CI-MH751
Ejerudgift/md.: kr. 37.340

Dato: 09.06.2026





Adresse: Fredericiagade 84, 3. th, 1310 København K
Kontantpris: kr. 35.000.000

Sagsnr.: 109CI-MH751
Ejerudgift/md.: kr. 37.340

Dato: 09.06.2026

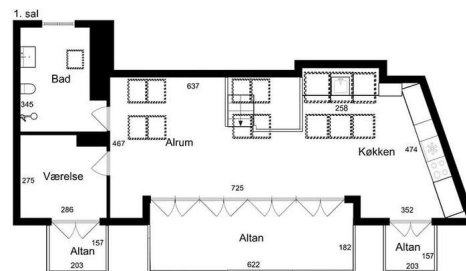
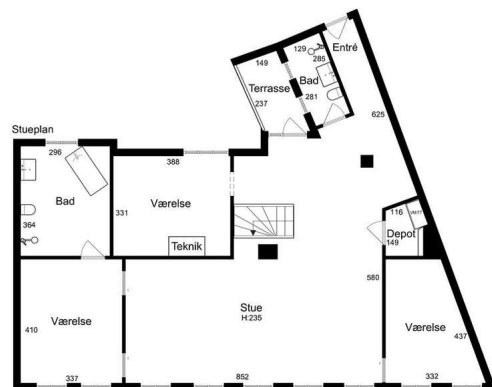




Adresse: Fredericiagade 84, 3. th, 1310 København K
Kontantpris: kr. 35.000.000

Sagsnr.: 109CI-MH751
Ejerudgift/md.: kr. 37.340

Dato: 09.06.2026



Adresse: Fredericiagade 84, 3. th, 1310 København K
Kontantpris: kr. 35.000.000

Sagsnr.: 109CI-MH751
Ejerudgift/md.: kr. 37.340

Dato: 09.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	449 Sankt Annæ Vester Kvarter, København
BFE-nr.:	100779823
Ejerl. Nr.:	8
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1791/2024

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2026
Ejendomsværdi:	35.000.000
Grundværdi:	22.738.434
Grundlag for ejd. værdiskat:	28.000.000
Grundlag for grundskyld:	18.190.747

Arealer**

Tinglyst areal:	213 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	213 m ²
BBR-boligareal:	226 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:

Servitutter

- Nr. 1: 30.06.1924 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (97/196)
- Nr. 2: 26.01.1925 - Dok om cykelskur
- Nr. 3: 18.04.1973 - Dok om saneringsplan mv
- Nr. 4: 26.06.1974 - Byplanvedtægt
- Nr. 5: 04.10.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv 1_S-I_50
- Nr. 6: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 7: 02.09.2024 - For foreningen gælder den af Erhvervsstyrelsen pr. 1. januar 2021 gældende normalved-tægt for ejerforeninger med følgende fravigelser eller supplerende bestemmelser:

Planer

Lokalplan 79 - Olfert Fischers Gade

Tilbehør:

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

Fuldt integreret , Køle-/fryseskab, Indbygningsovn, Induktionskogeplader, Emhætte (thermex), Vaskemaskine, Tørretumbler, fra Miele - opvaskemaskine Fisher and paykel.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Fredericiagade 84, 3. th, 1310 København K
Kontantpris: kr. 35.000.000

Sagsnr.: 109CI-MH751
Ejerudgift/md.: kr. 37.340

Dato: 09.06.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.300 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 21.300 p.a. anslået

Vand betales a/c med kr. 5.000 p.a. - Anslået

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke B

Adresse: Fredericiagade 84, 3. th, 1310 København K
Kontantpris: kr. 35.000.000

Sagsnr.: 109CI-MH751
Ejerudgift/md.: kr. 37.340

Dato: 09.06.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.
Ejendomsværdiskat	kr.	311.838	Kontantpris	35.000.000
Grundskyld	kr.	92.773	Tinglysningsafgift af skødet	211.850
Fællesudgifter - Anslået	kr.	43.269	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået	2.000
Rottebekæmpelse - Anslået	kr.	200	I alt	35.213.850

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. 448.080

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: 1.750.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 189.511 md. / 2.274.128 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 155.023 md. / 1.860.278 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: 01.06.2026

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: Fredericiagade 84, 3. th, 1310 København K
Kontantpris: kr. 35.000.000

Sagsnr.: 109CI-MH751
Ejerudgift/md.: kr. 37.340

Dato: 09.06.2026

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. 9: hovedstol kr. 54.000.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Sankt Paulsgården
Eksisterende sikkerhed: Kr. 50.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 213 / 1083
Tinglyst: 213 / 1083
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Kælderrum

Fællesfaciliteter

Fælles gård & Cykelkælder

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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 ud fra referenceejendommens endelig 2022 - indekseret til 2024.

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi 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 forventes, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Kommune- & Spildevandsplaner

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad
Plan - R24.B.1.32 - B
Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 - Fremtidens klimavenlige hovedstad
Kloakopland - 218

Bevaringsværdi ejendom

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 3 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb.
Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.

Husdyr

I henhold til foreningens vedtægter må der holdes ét husdyr - hund eller kat - dog ikke kamp-hunde eller krydsninger deraf. Husdyr må ikke være til gene for andre beboere og skal føres i snor på fællesarealer og adgangsveje. Eventuelle efterladenskaber skal straks fjernes.

Udlejning

Jfr. vedtægter minimum 3. mdr.



Adresse: Fredericiagade 84, 3. th, 1310 København K
Kontantpris: kr. 35.000.000

Sagsnr.: 109CI-MH751
Ejerudgift/md.: kr. 37.340

Dato: 09.06.2026

Reduktion af tinglysningsafgift

Køber gøres udtrykkeligt opmærksom på, at sælgers eksisterende lån er lyst i flere ejendomme og derfor skal relaxeres. Lånet kan ikke overtages og køber kan ikke opnå stempelrefusion, uagtet købsaftalens øvrige bestemmelser derom.

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