



REAL

Frankrigshusene 1, 3. tv, 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	49
Kontant	3.895.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.574	Altan	Ja
Byggeår	1936	Energimærke	C

Sagsnr. **113-3424**

RealMæglerne Amager ApS

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Frankrigshusene 1, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 113-3424
Ejerudgift/md.: kr. 2.574

Dato: 07.10.2026



Lys og charmerende 2-værelses lejlighed med hyggelig altan i attraktive Frankrigshusene

Velkommen til Frankrigshusene 1, 3. tv. – en særdeles velindrettet og indbydende ejerlejlighed på 49 m², hvor klassisk charme går hånd i hånd med moderne forbedringer. Her får du en bolig, der er ideel til både singlen, parret eller den kvalitetsbevidste køber, som ønsker en central beliggenhed kombineret med rolige omgivelser.

Lejligheden byder på en lys og rummelig stue med et skønt naturligt lysindfald fra de store vinduespartier. Her er god plads til både sofaarrangement og spiseafdeling, og fra stuen er der direkte udgang til en hyggelig altan, hvor morgenkaffen eller de lune sommeraftener kan nydes i rolige omgivelser.

Soveværelset har en god størrelse med plads til både dobbeltseng og garderobeløsning, hvilket gør boligen både funktionel og komfortabel i hverdagen.

Læs mere på næste side...

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 1, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 113-3424
Ejerudgift/md.: kr. 2.574

Dato: 07.10.2026

Køkkenet er praktisk indrettet med god skabs- og bordplads, så både madlavning og opbevaring bliver en fornøjelse. Her er fokus på funktionalitet uden at gå på kompromis med den gode udnyttelse af kvadratmeterne.

Badeværelset er moderniseret i 2024 og fremstår stilrent med moderne materialevalg og en tidløs indretning, der giver boligen et eksklusivt løft.

Ejendommen er veldrevet og løbende vedligeholdt. Senest er taget blevet renoveret/udskiftet i perioden 2024-2025, hvilket er en væsentlig forbedring, som giver tryghed for de kommende ejere og understreger ejendommens gode stand.

Beliggenheden på Amager er blandt områdets helt store kvaliteter. Her bor du med kort afstand til offentlig transport, hvilket giver nem adgang til både Indre By, lufthavnen og resten af København. Dagligvarebutikker, specialforretninger og indkøbsmuligheder findes inden for få minutters gang, mens områdets hyggelige caféer og spisesteder skaber et levende og charmerende nærmiljø.

Som en ekstra attraktiv udvikling er Københavns Kommune i gang med at realisere et nyt grønt byrum umiddelbart overfor ejendommen. Området foran Frankrigsgade Svømmehal omdannes til en indbydende park med beplantning, opholdsarealer og forbedrede byrum, som vil skabe endnu mere liv, rekreative muligheder for kvarterets beboere.

Frankrigshusene er en eftertragtet ejendom med en stærk ejerforening, klassisk arkitektur og en attraktiv beliggenhed, hvor byens mange tilbud kombineres med en rolig atmosfære.

En særdeles velholdt og indflytningsklar lejlighed, hvor både boligen, ejendommen og området går op i en højere enhed – en oplagt mulighed for dig, der ønsker en bolig med både charme, kvalitet og en attraktiv beliggenhed.

En Lejlighed der skal opleves!

Adresse: Frankrigshusene 1, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 113-3424
Ejerudgift/md.: kr. 2.574

Dato: 07.10.2026



Stue



Stue



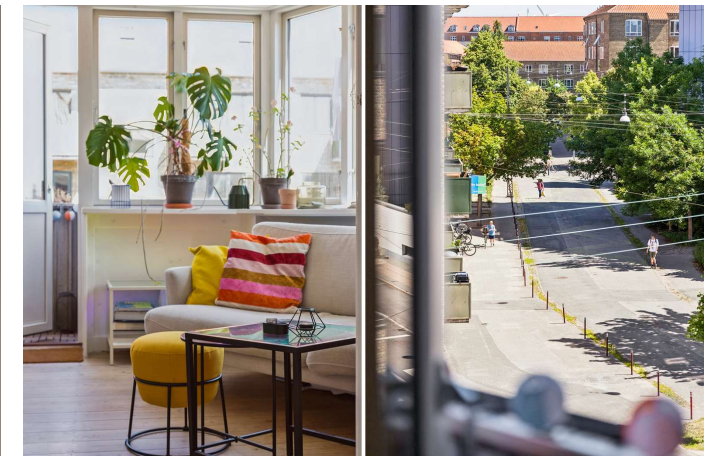
Altan



Stue



Stue



Stue

Adresse: Frankrigshusene 1, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 113-3424
Ejerudgift/md.: kr. 2.574

Dato: 07.10.2026



Gang



Værelse



Værelse



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Frankrigshusene 1, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 113-3424
Ejerudgift/md.: kr. 2.574

Dato: 07.10.2026



Badeværelse



Ejendommen



Udsigt



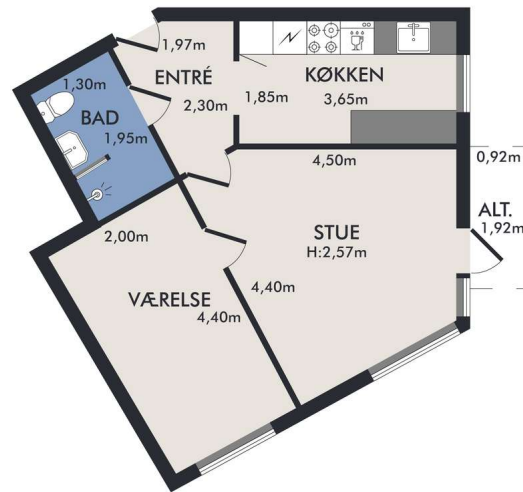
Altan

Adresse: Frankrigshusene 1, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 113-3424
Ejerudgift/md.: kr. 2.574

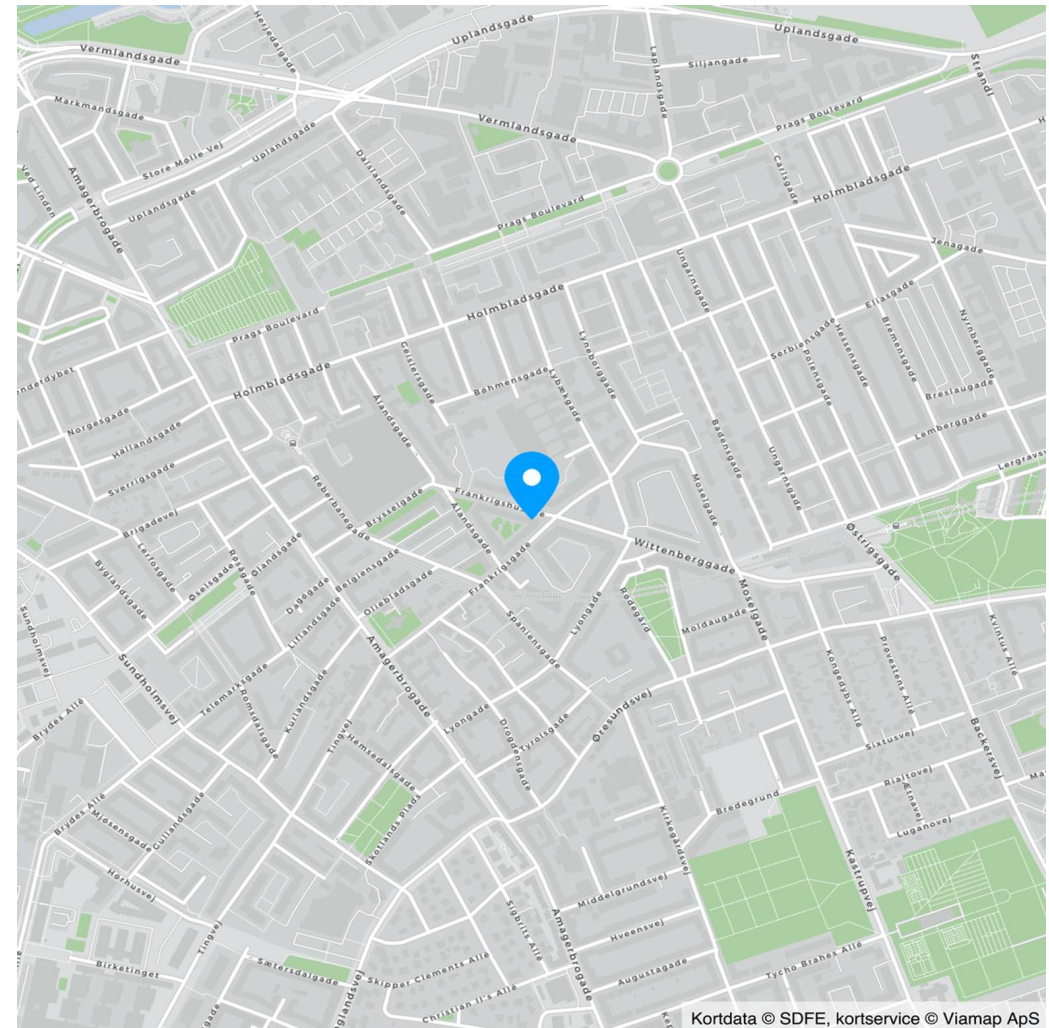
Dato: 07.10.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Frankrigshusene 1, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 113-3424
Ejerudgift/md.: kr. 2.574

Dato: 07.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3697 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	136015
Ejerl. Nr.:	61
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1936

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.423.000
Grundværdi:	1.562.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.938.400
Grundlag for grundskyld:	1.249.600

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	43 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	m ²
- Heraf andre tinglyste arealer	43 m ²

BBR-boligareal:	49 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 (Electrolux), Kogeplade (Schoot Ceran, Induktion), Emhætte (IKEA), Køle/fryseskab (IKEA, Indbygget), Opvaskemaskine (IKEA, Indbygget), Vaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Frankrigshusene 1, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 113-3424
Ejerudgift/md.: kr. 2.574

Dato: 07.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.822 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varmeforbruget er for perioden 01.07.2024 - 30.06.2025

Aconto varme 593 kr. pr. måned jf. administratorbesvarelse

Aconto vand 225 kr. pr. måned jf. administratorbesvarelse

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Frankrigshusene 1, 3. tv, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 113-3424
 Ejerudgift/md.: kr. 2.574

Dato: 07.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	9.886	Kontantpris	kr. 3.895.000
Grundskyld	kr.	6.373	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 25.250
Rottebekæmpelse	kr.	90	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr. 1.825
Fællesudgifter E/F	kr.	11.220	Købers advokat, anslået	kr. 10.000
Fælleslån E/F (Trapper 2010)	kr.	1.823	Ejerskiftehonorar ejerforening, administrator	kr. 2.500
Adm.Bidrag fælleslån E/F	kr.	840	Tinglysningsekspektion ejerforening, administrator	kr. 3.200
Internet, A/C	kr.	660	I alt	kr. 3.937.775
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Eventuelle finansieringsomkostninger heriblandt tinglysning af pant.	
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 30.892		

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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.858 md. / 274.302 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.405 md. / 220.861 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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 1, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 113-3424
Ejerudgift/md.: kr. 2.574

Dato: 07.10.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 19: hovedstol kr. 38.000
Nr. 21: hovedstol kr. 1.412.000
Nr. 23: hovedstol kr. 133.000
Nr. 24: hovedstol kr. 293.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån Trapper E/F	4.362	31.12.2025

Ejerforening

Navn: E/F Frankrigshusene
Eksisterende sikkerhed: Kr. 38.000 i form af Ejerpantebrev - skal forhøjes med kr. 50.000.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 43 / 12436
Tinglyst: 43 / 5856
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Loftsrum.

Servitutter

- Nr. 1: 10.11.1934 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 10.11.1934 - Dok om udlæg af areal til gade mv
- Nr. 3: 15.02.1935 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 15.02.1935 - Dok om udgifter til vej anlæg.
- Nr. 5: 15.02.1935 - Dok om tørrerum i kælderen
- Nr. 6: 15.06.1935 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering 1_R-III_283
- Nr. 7: 24.07.1935 - Fjernelsesdeklaration
- Nr. 8: 27.02.1936 - Dok om skure mv 1_R-III_283
- Nr. 9: 09.04.1940 - Dok om fælles gård, opholdsareal mv
- Nr. 10: 20.04.1960 - Dok om hvorefter tillægges navnet "Fran- krigshuse"
- Nr. 11: 10.01.1964 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_R-III_283
- Nr. 12: 30.01.1969 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_R-III_283

- Nr. 13: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt (F-13-I)
- Nr. 14: 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
- Nr. 15: 17.10.2003 - Vedtægter for ejerforeningen.
- Nr. 16: 18.11.2004 - Vedtægter for ejerforeningen, tillæg. hæftelser
- Nr. 17: 30.01.2007 - Vedtægter for ejerforeningen, tillæg
- Nr. 18: 19.08.2009 - Dok om byfornyelse og udvikling af byer § 43, stk. 1
- Nr. 20: 10.04.2014 - VEDTÆGTER FOR GÅRDLAUG
- Nr. 22: 17.06.2025 - Vedtægter for Ejerforeningen Frankrigshuse

Planer

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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

Fredningsstatus

Bevaringsværdi 4.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for



Adresse: Frankrigshusene 1, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 113-3424
Ejerudgift/md.: kr. 2.574

Dato: 07.10.2026

eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms-værdiskat 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.

Vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen har fået udarbejdet en vedligeholdelsesplan. Planen er et internt arbejdsredskab for bestyrelsen. Det er generalforsamlingsbesluttet, at vedligeholdelse og udskiftning af vinduer og altandøre påhviler den enkelte ejer. Retningslinjer herfor findes på hjemmesiden og skal følges jf. administrator.

Gårdlaug

Foreningen er medlem af gårdlauget FÅF. Medlemskabet er tinglyst. Gårdlauget varetager fælles forhold omfattende ejendommene Frankrigsgade 17-27 og 29-31, Frankrigshusene 1-11 og 2-22, Ålandsgade 43-57. Gårdlaugets dokumenter findes på hjemmesiden jf. administrator.

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

RealMæglerne Amager



Mød holdet bag dit boligsalg

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.