

REAL



Nørre Farimagsgade 1, 3. th., 1364 København K

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m ²	270
Købspris	8.510.745	Værelser	7
Boligyldelse	16.992	Byggeår	1882
Forbrugsafh. udgift	1.542	Energimærke	C +

Sagsnr. **109CI-AM352**

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: Nørre Farimagsgade 1, 3. th, 1364 København K
Købspris: kr. 8.510.745

Sagsnr.: 109CI-AM352
Boligydelse/md.: kr. 16.992

Dato: 02.04.2026



Seksværelses herskabslejlighed med vue til Ørstedsparken

Hele 270 kvadratmeter, mange fine detaljer og skøn udsigt til Ørstedsparken. Det er denne fornemme kombination af kvaliteter, der venter de nye heldige ejere af denne fantastiske herskabslejlighed. Boligen byder blandt andet på to stuer en suite og fire værelser, som suppleres af to badeværelser.

Lejligheden har til huse på tredje sal i en præsentabel og særdeles velholdt ejendom. Byggeriet fremtræder med klassiske dannebrogsvinduer og kunstfærdige facadedekorationer, og det har prydet bybilledet siden 1882.

Det elegante ydre spejler sig indenfor i form af flotte, højloftede rum med stuk og loftrosetter. Værd at bemærke er endvidere det dejlige lysindfald fra henholdsvis sydøst og sydvest.

Såvel stuerne som værelserne er store og velproportionerede, og ligesom stuerne ligger flere af værelserne en suite. De forenes af elegante fløjdøre, og de har tillige separat indgang fra fordelingsgangen. Der er således et væld af anvendelses- og indretningsmuligheder, alt efter ønsker og behov.

Begge badeværelser er rummelige og har bruseniche, og det ene er udstyret med vaskemaskine. Det største badeværelse er udført med moderne fliser og stilrent, hvidt skuffeinventar, og det har også badekar.

Planløsningen afrundes af et funktionelt køkken med integreret spisekrog samt en møblerbar entré med trægulv i sildebensmønster.

Man bosætter sig som sagt lige overfor parken, og der er få hundrede meter til Søerne. Torvehallerne, Nørreport og Tivoli er blot et lille udpluk af alt det, der ligeledes kan nås til fods fra den attraktive adresse.

Velkommen til :)

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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: Alexander Malling Petersen

Adresse: Nørre Farimagsgade 1, 3. th, 1364 København K
Købspris: kr. 8.510.745

Sagsnr.: 109CI-AM352
Boligydelse/md.: kr. 16.992

Dato: 02.04.2026



Stue



Stue



Soveværelse



Soveværelse



soveværelse



Arbejdsværelse

Adresse: Nørre Farimagsgade 1, 3. th, 1364 København K
Købspris: kr. 8.510.745

Sagsnr.: 109CI-AM352
Boligydelse/md.: kr. 16.992

Dato: 02.04.2026



Soveværelse



Soveværelse



Køkken



Køkken



Arbejdsværelse



Badeværelse

Adresse: Nørre Farimagsgade 1, 3. th, 1364 København K
Købspris: kr. 8.510.745

Sagsnr.: 109CI-AM352
Boligydelse/md.: kr. 16.992

Dato: 02.04.2026



Badeværelse



Gang



Badeværelse



Facade

Adresse: Nørre Farimagsgade 1, 3. th, 1364 København K
Købspris: kr. 8.510.745

Sagsnr.: 109CI-AM352
Boligyldelse/md.: kr. 16.992

Dato: 02.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen/andelsboligforeningen:

Kommune: København
Matr.nr.: 317 Nørrevold Kvarter, København
BFE-nr.: 6010377
Opført/ombygget år: 1882
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Valuarvurdering
Pr.: 31.12.2024
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 135.750.000
Energimærkning: C,

Arealer: **

Boligareal i alt: 270 m²

Øvrige arealer:

** Læs nærmere om hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-
meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer,
offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse of-
fentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en
garanti.

Andelsboligen:

Må benyttes til: Andelsbolig
Andelnr.: 12
Fordelingstal vedr. formuen: 270/3180
Fordelingstal vedr. boligafgift: 16992/194258

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut nr. 1 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
Servitut nr. 2 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Servitut nr. 3 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Servitut nr. 4 - Fjernelsesdeklaration
Servitut nr. 5 - af stue- og kælderetage
Servitut nr. 6 - Dok om saneringsplan mv
Servitut nr. 7 - Dok om saneringsplan mv, tillæg
Servitut nr. 8 - Dok om saneringsplan mv, tillæg
Servitut nr. 9 - Dok om omkostningsbestemt leje mv
Servitut nr. 10 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
Servitut nr. 14 - Deklaration om tilbagebetaling af støtte

Planer

Kommuneplan R24.B.1.47 - R24.B.1.47 - B4*

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):
Afventer oplysninger

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Nørre Farimagsgade 1, 3. th, 1364 København K
Købspris: kr. 8.510.745

Sagsnr.: 109CI-AM352
Boligydelse/md.: kr. 16.992

Dato: 02.04.2026

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 18.500 Forbrug: 0 A/C
Udgiften er beregnet i år: 2025
Andelsboligens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Varme betales a/c med kr. 1.541,67 pr. måned Vand betales a/c med kr. 425,00 pr. måned Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel hustandens størrelse og forbrugsmønstre. Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 6

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos Gjensidige Forsikring
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til foreningens forsikringspolicy.

Evt. ejerpantebreve og afgiftspantebreve i andelsboligen:

Nr. 1: Carsten Bo Rykov, Margrethe Britt Rykov kr. 1.230.000

Adresse: Nørre Farimagsgade 1, 3. th, 1364 København K
 Købspris: kr. 8.510.745

Sagsnr.: 109CI-AM352
 Boligydelse/md.: kr. 16.992

Dato: 02.04.2026

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	kr.	8.510.745
Forbedringer	kr.	0
Særligt tilpasset inventar	kr.	0
- Fradrag vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	0
- Fradrag for mangler	kr.	
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	8.510.745
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	

Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris) kr. 8.510.745

Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2 kr. 0
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre kr. 8.510.745

Boligydelse:

Boligafgift jf. bevarelse fra foreningen kr. 203.905

Boligydelse i alt pr. år kr. 203.905
Boligydelse i alt pr. md. kr. 16.992

Kontantbehov ved køb:

Købspris/udbetaling	kr.	8.510.745
Forudbetaling af fællesudgifter	kr.	18.959
Overdragelsesgebyr jf. mæglerbevarelsen	kr.	7.540

I alt kr. **8.537.244**

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.

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrukket foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr.	8.510.745
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	3.175.470
Teknisk pris	kr.	11.686.215

Adresse: Nørre Farimagsgade 1, 3. th, 1364 København K
Købspris: kr. 8.510.745

Sagsnr.: 109CI-AM352
Boligyldelse/md.: kr. 16.992

Dato: 02.04.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Venteliste: ja
Fremleje: ja
Husdyr: ja

Fællesfaciliteter
Afventer oplysninger

Brugsret
Afventer oplysninger

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ___Ja ___X_Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Nordea Kredit	Obligationslån		1.707.967	4,25 år	Nej	Ikke oplyst	
Nordea Kredit	Obligationslån		22.971.000	2 år	Ja	Ikke oplyst	
Nordea Kredit	Obligationslån		7.630.000	26,75	Ja	Ikke oplyst	
Nordea Kredit	Rentetilpas-	01.10.2026	7.860.319	12,75 år	Nej	Ikke oplyst	

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.

Adresse: Nørre Farimagsgade 1, 3. th, 1364 København K
Købspris: kr. 8.510.745

Sagsnr.: 109CI-AM352
Boligyldelse/md.: kr. 16.992

Dato: 02.04.2026

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.

Bevaringsværdi ejendom

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4 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.

Deklaration om tilbagebetaling af støtte

I anledning af, at Københavns Kommune i henhold til § 26 i lovbekendtgørelse nr. 1228 af 3. oktober 2016 om byfornyelse og udvikling af byer har ydet støtte i form af kontant tilskud på kr. 867.581 til ejendommen matr.nr. 317 Nørrevold Kvarter, beliggende Nørre Farimagsgade 1 / Gyldenløvsgade 4 - 4A fastsættes i medfør af § 29 i samme lov følgende vilkår for støtten: Såfremt ejendommen afhændes inden 20 år fra datoen for arbejdernes afslutning, den 30. september 2019 for en højere pris end 46.735.162 kr. med tillæg af et beløb, der svarer til ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum, kan kommunen helt eller delvis kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt. Såfremt ejendommen status som andelsboligforening ændres inden 20 år fra datoen for arbejdernes afslutning, den 30. september 2019 kan kommunen helt eller delvis kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt. Tilbagebetalingspligten påhviler den, der er ejer af ejendommen, når ejendommens status ændres.

Kommende projekter i foreningen

På den ekstraordinære generalforsamling den 17. september 2025 har generalforsamlingen bemyndiget bestyrelsen til at arbejde videre med den indledende proces for et muligt frasalg af ejendommens femtesal med henblik på boligudvikling. Bemyndigelsen omfatter gennemførelse af nødvendige forberedende undersøgelser. Et eventuelt endeligt frasalg eller projekt kræver særskilt godkendelse på en kommende generalforsamling.

Ejendomsskatte reform og foreløbig vurdering - andelsbolig

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatte reform. Den for andelsboligforeningens ejendom fastsatte grundværdi har betydning for foreningens grundskyldsbeskatning og derved potentielt for andelsboligens nuværende eller fremtidige boligafgift, ejendommens værdiansættelse samt herigennem den enkelte andelsboligs maksimalpris. Grundskyldsbeskatningen sker i årene 2022 og frem på foreløbige grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor foreningen, og kan således herigennem have betydning for foreningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere i årene 2025 og frem omfattet af en

stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatte reformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan være væsentlige for den enkelte forening. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Tilbageholdelse i købesummen

Administrator oplyser at der vil blive tilbageholdt kr. 2.000 * 2 i købesummen indtil årssopgørelsen for vand og varme foreligger. Administrator afregner direkte til sælger

Udlejning

11.1 En andelshaver, der har beboet andelsboligen i mindst et år, kan fremleje eller fremlåne sin andelsbolig i 3 år. I forbindelse med andelsboligforeningens stiftelse indrømmes der dog en ret for de andelshavere, der meldte sig ind i andelsboligforeningen ved stiftelsen, til fremleje i 5 år. 11.2 Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for lejeforholdet. 11.3 Den fremlejegivende andelshaver skal skriftligt meddele administrator sin midlertidige nye adresse, og den fremlejegivende andelshaver skal fortsat foranledige den månedlige boligafgift m.v. indbetalt til administrator kontor. 11.4 Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de betingelser, som fastsættes af denne.

Korttidsudlejning

12.1 En andelshaver der har boet i andelsboligen i mindst ½ år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig, helt eller delvist, til ferie eller fritidsmæssige formål. Fremlejeperioden må sammenlagt højst udgøre 6 uger pr. kalenderår og må maksimalt bestå af 6 separate udlejninger. Bestyrelsen og de øvrige beboere i ejendommen skal underrettes senest ved opstart af hver korttidsudlejning. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan denne underretning skal ske. Andelshaveren har ansvaret for, at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager, jf. stk. 2. 12.2 Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaver ikke overholder betingelserne i stk. 1. 12.3 Grov misligholdelse af reglerne for korttidsudlejning, herunder overskridelse af den tilladte udlejeperiode, manglende underretning og misligholdelse af husorden, kan medføre eksklusion af andelshaveren jf. vedtægten § 2, stk. 1, litra e.

Husdyr

Det er tilladt at holde hund, kat, akvariefisk, stuefugle og dyr i bur som fx kanin og hamster, når det sker i begrænset omfang. Bestyrelsen kan forlange husdyret fjernet, hvis det er til gene for andre. Gården må ikke benyttes til hundeluftning.

Areal

Der gøres opmærksom på at fordelingen er således 200 bolig og 70 erhverv



Adresse: Nørre Farimagsgade 1, 3. th, 1364 København K
Købspris: kr. 8.510.745

Sagsnr.: 109CI-AM352
Boligyldelse/md.: kr. 16.992

Dato: 02.04.2026

Regulering af boligafgift

Boligafgiften reguleres fast pr. 1. januar med 1,5 %.

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.

Announce



Mød holdet bag dit boligsalg