



REAL

Frederiksborggade 31, 4. th., 1360 København K

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	158
Kontantpris	10.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	9.516		
Byggeår/ombygget	1876/1969	Energimærke	C

Sagsnr. **109CI-MH629**

RealMæglerne City & Christianshavn ApS

Store Kongensgade 53, st. / 1264 København K / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Frederiksborggade 31, 4. th., 1360 København K
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH629
Ejerudgift/md.: kr. 9.516

Dato: 13.11.2025



Beskrivelse:

Med sin imponerende loftshøjde, den dekorative stukkatur og et smukt sildebensparketgulv skaber lejligheden en atmosfære, der på én og samme tid er herskabelig og hypermoderne. Æstetikken er ganske enkelt tidløs, og beliggenheden i Nansensgadekvarteret vil heller aldrig stoppe med at behage. Hvem, der bare boede her. Velkommen hjem.

Ejendommen trækker tråde helt tilbage til 1876, og den er således et stjerneeksempel på, hvor gedigent og storladent, der blev bygget dengang. På fjerde sal åbner I døren til et hjem, der formår at overgå de i forvejen høje forventninger. Alt fremstår superlækkert og med et overskud, der især forplanter sig i de to stuer, som kun adskilles af de massive søjler. Længst mod vest finder I køkkenet, der tilbyder hvide, grebsfrie skabelementer og en spisekrog. At rumfordelingen er god, segmenteres af det luksuriøse badeværelse samt de to værelser, som ligger med komfortabel afstand til hinanden.

I får hjemme i et af de mest attraktive kvarterer i hele København K. Sørerne, Nansensgade, Torvehallerne, Nørreport Station, Strøget, Kongens Have, Ørstedsparken, Botanisk Have. Listen er nærmest uendelig, når det kommer til beliggenhedens fortrin, og adressen er således jeres sikre billet til et fantastisk liv i byen. Her keder I jer aldrig, men bliver tværtimod inspireret og fristet, hvorend I stiler hen. Har i bil er her også gode parkeringsmuligheder og inkluderet i beboerlicens er det muligt at parkere i parkerings anlægget under Israels Plads.

Velkommen til! :)

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: Frederiksborggade 31, 4. th., 1360 København K
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH629
Ejerudgift/md.: kr. 9.516

Dato: 13.11.2025



Udsigt

Adresse: Frederiksborggade 31, 4. th., 1360 København K
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH629
Ejerudgift/md.: kr. 9.516

Dato: 13.11.2025



Spisestue



Soveværelse



Adresse: Frederiksborggade 31, 4. th., 1360 København K
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH629
Ejerudgift/md.: kr. 9.516

Dato: 13.11.2025

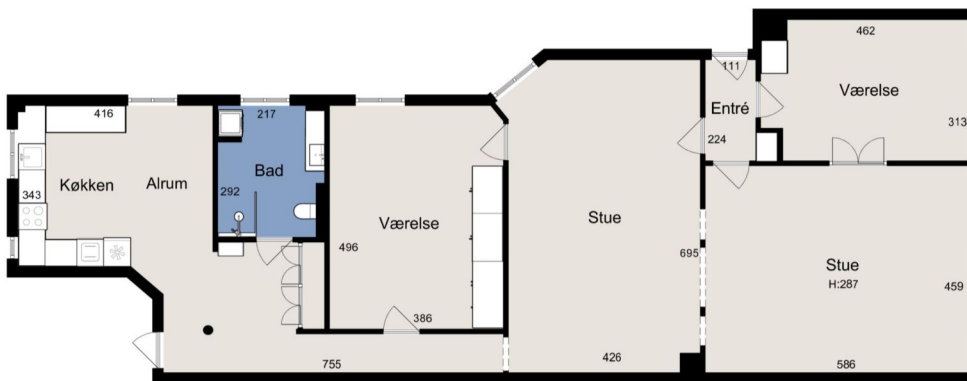


Facade

Adresse: Frederiksborggade 31, 4. th., 1360 København K
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH629
Ejerudgift/md.: kr. 9.516

Dato: 13.11.2025



Vejledende tegning uden ansv.



Vejledende tegning uden ansv.

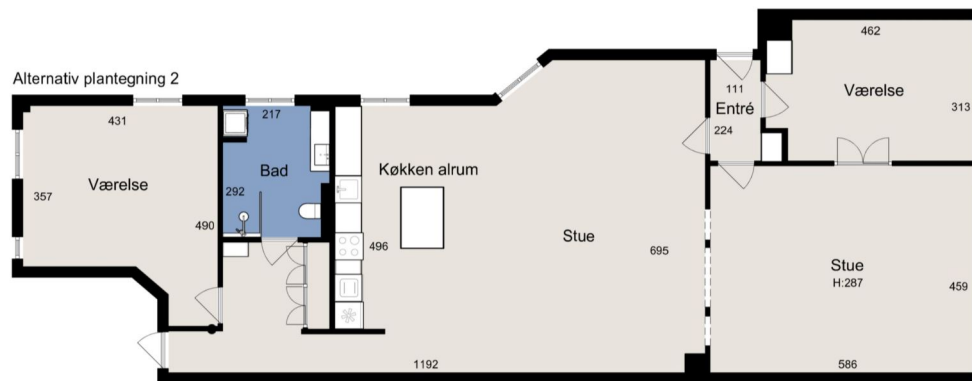
Adresse: Frederiksborggade 31, 4. th., 1360 København K
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH629
Ejerudgift/md.: kr. 9.516

Dato: 13.11.2025



Alternativ plantegning 2



Vejledende tegning uden ansv.

Adresse: Frederiksborggade 31, 4. th., 1360 København K
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH629
Ejerudgift/md.: kr. 9.516

Dato: 13.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	123 Nørrevold Kvarter, København
BFE-nr.:	129760
Ejl.nr.:	12
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1876/1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	8.571.000 kr.
Grundværdi:	5.402.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.856.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	4.321.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	142 m ²
- heraf boligareal:	142 m ²
BBR-boligareal:	158 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Emhætte EICO Grace - komfur Siemens - Ovn Siemens - Kogeplade Siemens - Opvaskemaskine Siemens - Vaskemaskine Miele -

Tørretumbler Miele jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Frederiksborggade 31, 4. th., 1360 København K
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH629
Ejerudgift/md.: kr. 9.516

Dato: 13.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Afventer administrator

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 9.050 Forbrug: a/c

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: .

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 9.050,00 p.a. - anslået

Der gøres opmærksom på, at fællesudgifterne er reduceret med kr. 4.839 svarende til lejlighedens

andel af budgetteret vandforbrug - 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 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:

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet.

Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.

Husdyr

Det er tilladt at holde husdyr, sælger oplyser at formanden i ejerforeningen har haft hund i mange år jf. sælgers oplysningsskema

Udlejning

Bestyrelsen skal godkende udlejning jf. sælgers oplysningsskema

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Adresse: Frederiksborggade 31, 4. th., 1360 København K
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH629
Ejerudgift/md.: kr. 9.516

Dato: 13.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	34.970	Kontantpris/udbetaling	kr.	10.995.000
Grundskyld	kr.	22.040	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	67.850
Rottebekæmpelse - anslået	kr.	150	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået	kr.	2.000
Fællesudgifter - anslået	kr.	57.035	Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforeningen - anslået	kr.	3.125
			I alt	kr.	11.067.975
			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.		
Ejerudgift i alt 1 år		114.195			

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: 550.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 45.582 md./ 546.989 år Netto **ekskl.** ejerudgift 38.030 md./ 456.358 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: 12.11.2025
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 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Frederiksborggade 31, 4. th., 1360 København K
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH629
Ejerudgift/md.: kr. 9.516

Dato: 13.11.2025

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:

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
Jyske Realkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.990.290	2.046.977	2.031.918	DKK	2,92	79.511	25,50	3,15			Nej	
Jyske Realkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.406.400	2.406.400	2.407.650	DKK	2,14	65.405	25,00	2,78			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Afventer administrator
Tinglyst fordelingstal: 142/3610
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 49.000 kr.
I form af: Anden hæftelse fra 1981/Anden hæftelse fra 2012
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 07.02.1876 lbnr. 925227-01 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 2 lyst d. 08.10.1929 lbnr. 3725-01 Tillægstekst Dok om skure mv
Nr. 3 lyst d. 28.06.1948 lbnr. 2165-01 Tillægstekst Betingelser for tilladelse iht byggeloven
Nr. 4 lyst d. 26.06.1953 lbnr. 1847-01 Tillægstekst Betingelser for tilladelse iht byggeloven
Nr. 5 lyst d. 05.08.1958 lbnr. 3369-01 Tillægstekst Betingelser for tilladelse iht byggeloven
Nr. 6 lyst d. 14.05.1970 lbnr. 6102-01 Tillægstekst Betingelser for tilladelse iht byggeloven
Nr. 7 lyst d. 09.05.1974 lbnr. 7914-01 Tillægstekst Betingelser for tilladelse iht byggeloven
Nr. 8 lyst d. 30.03.1978 lbnr. 2401-01 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Om resp
Nr. 9 lyst d. 02.11.1981 lbnr. 8222-01 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, tillæg

Nr. 10 lyst d. 22.11.1983 lbnr. 10831-01 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, tillæg
Nr. 11 lyst d. 07.06.1991 lbnr. 37341-01 Tillægstekst Lokalplan nr. 165 - Akt B 544 II. Forprioritet
Nr. 12 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 925228-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv,
Nr. 13 lyst d. 17.08.2007 lbnr. 112127-01 Tillægstekst Dok om beskyttelse af metro mv.
Nr. 15 lyst d. 29.12.2011 lbnr. 1003203765 Filnavn: d89ef26b-2255-4a2d-9ab7-9823773a3050

Lokalplan:

Plan - Nørrebrogade

Kommuneplan:

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Kommuneplanramme:

Plan - R24.T0.1.5 - T*
Plan - R24.B.1.46 - B4

Kommuneplanstrategi:

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Spildevandsplan:

Kloakopland - 237



Adresse: Frederiksborggade 31, 4. th., 1360 København K
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH629
Ejerudgift/md.: kr. 9.516

Dato: 13.11.2025

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret: Loftrum

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til ejerforeningen.

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