LÜTZAU
EJENDOMSMÆGLER MDE 3963 6335
TAARBÆK STRANDVEJ 118 KONTAKT@LUTZAU.DK
2930 KLAMPENBORG HTTPS://LUTZAU.DK/

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: Amaliegade 11A, 2., 1256 København K
Kontantpris: kr. 14.250.000
Sagsnr.: 19990001025
Ejerudgift/md.: kr. 10.007
Dato: 13.10.2026

Beskrivelse:

Fredet og tilbagetrukket københavnerhistorie på Amaliegade.

Ikke mange bygninger inden for voldene i det inderste København ser i dag ud, som da de blev opført. Amaliegade 11A er en helt særlig undtagelse, der ligger stort set uændret, fredet og med en historie, der daterer helt tilbage til 1753.

Den charmerende og yderst roligt beliggende ejendom, et baghus inde på Amaliegade 11A, er en bindingsværksfortælling, der har været med siden begyndelsen af vores kære hovedstad. Hvis de gulpudsede vægge kunne tale, ville de fortælle historier om H.C. Andersen, der boede inde ved siden af, og selvfølgelig om alle de royale gennem kongerækkerne, der har gået deres lokale ærinder på netop disse brosten. Og stadig gør det i dag. Bag porten gemmer sig desuden flere solrige baggårde, som de færreste kender til udefra.

Lejlighederne i nr. 11A er fordelt med blot en enkelt lejlighed pr. etage, og 2. salen bidrager med sit gennemstrømmende dagslys gennem de i alt 13 vinduesfag til en lys bolig, der samtidig forkæler med udsigt til blandt andet Marmorkirkens kobberbelagte spir. Detaljerne står i kø i den smukke bolig, hvor høje klassiske paneler, væglærreder, fyldningsdøre, messinggreb og originale plankegulve danner et kvalitetshjem, der ikke blot er autentisk i sin inderste kerne, men samtidig i sin materialesammensætning skaber et sundt og rart indeklima, der både ånder og svaler på de varmeste dage.

Den rummelige lejlighed er indrettet meget reelt med en værelsesfordeling, der trods sine over 300 år på bagen føles moderne. Et stort dejligt spisekøkken er lejlighedens samlingspunkt med aner til sit ophav med det bastante støbejernskomfur, der stolt står på sin plads i alkoven. Det har godt nok udtjent sin værnepligt, men smukt er det.

Der hersker en respektfuld stemning i de historiske rum, hvor dørene går i ét med de høje paneler og stuk og udskæringer vidner om en tid, hvor håndværket blev prioriteret. Sammen med stilheden lige herinde i det inderste af Frederiksstaden er denne lejlighed et særligt hjem, der er meget få af på netop Amaliegade. En bolig der ikke har skiftet ejer i 30 år og som loyalt vidner om et sted, hvor man bliver hængende.

Beskrivelsen fortsættes 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: Mick Damm

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE
TAARBÆK STRANDVEJ 118
2930 KLAMPENBORG

3963 6335
KONTAKT@LUTZAU.DK
HTTPS://LUTZAU.DK/

Adresse: Amaliegade 11A, 2., 1256 København K	Sagsnr.: 19990001025	Dato: 13.10.2026
Kontantpris: kr. 14.250.000	Ejerudgift/md.: kr. 10.007	

Ejendommen har netop gennemgået en større opdatering, hvor tag, facader og rørføringer er renoveret til at kunne holde de næste mange år.

Hvis lejligheden vækker interesse som et forældreksøb, er den desuden yderst brugbar, idet tre roommates nemt kan have hver sit værelse med fællesrum i det rummelige køkken.Værelser fordeles fra gangen og køkkenet og er uden gennemgang værelserne imellem.

Amaliegade er én af byens allersmukkeste gader, hvor den originale gadebelysning stadig holdes i hævd. Frederiksstaden er den travle bykernes åndehul omringet af kirketårne og historiske bygninger med Amalienborg som centrum. En nabo, der med al sin pompt og pragt og sine royale og diplomatiske traditioner er en kulturel scene for Danmarks historie, som man hver eneste dag læner sig op af, når man bor herinde.

Nyhavn, Toldbodgade og Skuespilhuset er en del af lokalmiljøet, mens vandet og byens grønne områder er inden for gåafstand. Er man til en morgendukkert er Ofelia Beach lige om hjørnet, og bagefter hentes kaffen hos én af de mange hyggelige caféer på Sankt Annæ Plads. Gæster parkerer desuden nemt og bekvemt i det store P-hus ved Ofelia Plads. Og så er der selvfølgelig Garderne, der på slaget 12 går forbi porten på Amaliegade 11 på deres daglige vagtskifte fra Gothersgade til Amalienborg Slotsplads. Meget mere københavnerhistorisk bliver det næppe.

LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE
TAARBÆK STRANDVEJ 118
2930 KLAMPENBORG

3963 6335
KONTAKT@LUTZAU.DK
HTTPS://LUTZAU.DK/

Adresse: Amaliegade 11A, 2., 1256 København K
Kontantpris: kr. 14.250.000

Sagsnr.: 19990001025
Ejerudgift/md.: kr. 10.007

Dato: 13.10.2026

LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE
TAARBÆK STRANDVEJ 118
2930 KLAMPENBORG

3963 6335
KONTAKT@LUTZAU.DK
HTTPS://LUTZAU.DK/

Adresse: Amaliegade 11A, 2., 1256 København K
Kontantpris: kr. 14.250.000

Sagsnr.: 19990001025
Ejerudgift/md.: kr. 10.007

Dato: 13.10.2026

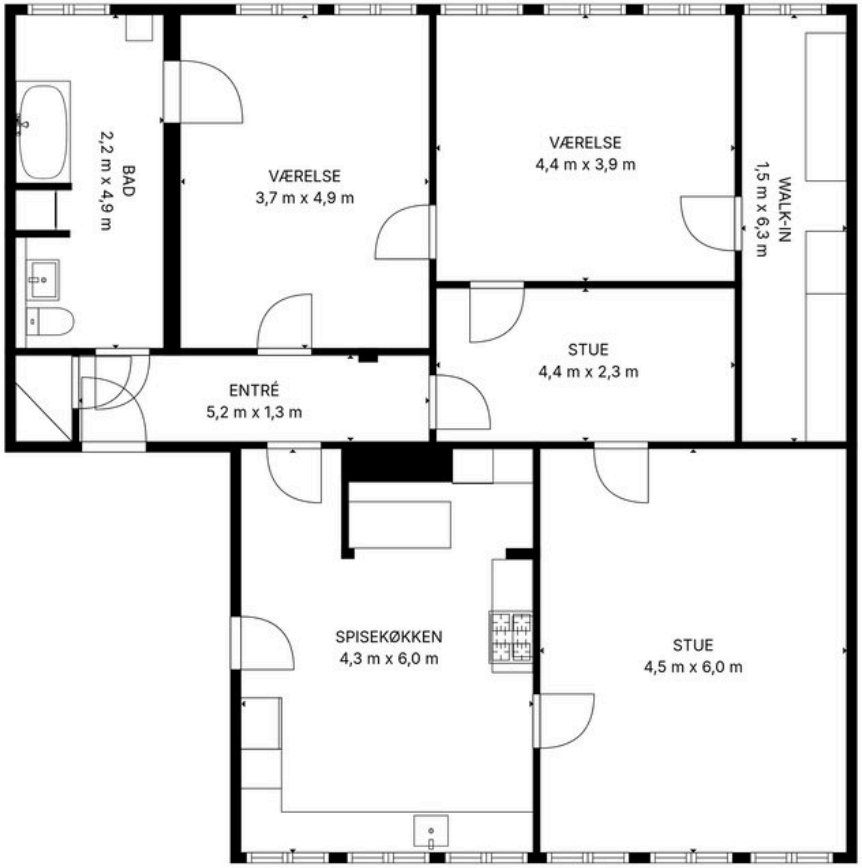
LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE 3963 6335
TAARBÆK STRANDVEJ 118 KONTAKT@LUTZAU.DK
2930 KLAMPENBORG HTTPS://LUTZAU.DK/

Adresse: Amaliegade 11A, 2., 1256 København K
Kontantpris: kr. 14.250.000

Sagsnr.: 19990001025
Ejerudgift/md.: kr. 10.007

Dato: 13.10.2026



BEMÆRK VENLIGST AT DETTE ER EN VEJLEDENDE PLANTEGNING OG ER DERFOR IKKE MÅLFAST.

LÜTZAU
EJENDOMSMÆGLER MDE 3963 6335
TAARBÆK STRANDVEJ 118 KONTAKT@LUTZAU.DK
2930 KLAMPENBORG HTTPS://LUTZAU.DK/

Adresse: Amaliegade 11A, 2., 1256 København K
Kontantpris: kr. 14.250.000
Sagsnr.: 19990001025
Ejerudgift/md.: kr. 10.007
Dato: 13.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen
Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 154 Sankt Annæ Øster Kvarter, København
BFE-nr.: 128920
Ejl.nr. 9
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig
Opført/ombygget år: 1753

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 13.407.000,00
Grundværdi: 7.857.000,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 10.725.600,00
Grundlag for grundskyld:

Arealer **

Tinglyst areal i alt:	141 m²
heraf tinglyst boligareal:	0 m²
BBR-boligareal:	154 m²

** 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.

Tilbehør:

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

type: Køle-/fryseskab mærke: Siemens
type: Gaskomfur mærke: SMEG bemærkninger: med 6 blus
type: Emhætte mærke: SMEG
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Vaskemaskine mærke: Miele
type: Tørretumbler mærke: Miele
type: Vinkøleskab mærke: mQuvèe

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

1.8.1842 Dok om vinduer
3.3.1919 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (90/176)
18.3.1935 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
24.5.1946 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
17.9.1959 Dok om afstand mv fra nybygning
12.1.1961 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
20.3.1978 Dok om bevaringspligt mv
31.8.1978 Dok om bygningsfredning mv
4.10.1991 Dok om fundering og grundvandssænkning mv
23.1.1995 Dok om fjernvarme mv
31.1.2020 Vedtægter: Vedtægter

Lokalplan
Ingen

Kommuneplan
Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Spildevandsplan
Ja, Kloakopland - 216 - https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/klima-miljoe-og-natur/spildevandsplan

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

LÜTZAU
EJENDOMSMÆGLER MDE 3963 6335
TAARBÆK STRANDVEJ 118 KONTAKT@LUTZAU.DK
2930 KLAMPENBORG HTTPS://LUTZAU.DK/

Adresse: Amaliegade 11A, 2., 1256 København K
Kontantpris: kr. 14.250.000
Sagsnr.: 19990001025
Ejerudgift/md.: kr. 10.007
Dato: 13.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos via ejerforening - oplysning kommer

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ○ Ja ○ Nej Insekt: ○ Ja ○ Nej Rørskade: ○ Ja ○ Nej

Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold:

Årlig udgift til varme kr: 24.600,00
Varmeinstallation og primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme -

Oplysningerne stammer fra: Sælgers faktiske forbrug

Sælger har i seneste varmeregnskabsår haft en varmeudgift på 24.691,46 kr.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsopstillingens 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:
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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Fredet ejendom
Ejendommen er fredet, hvilket betyder at der er regler for, hvilke moderniseringer, der må foretages - https://www.kulturarv.dk/fbb/bygningvis.pub?bygning=3173015
Når en ejendom er fredet, betales der ikke grundskyldsskat.

LÜTZAU
EJENDOMSMÆGLER MDE 3963 6335
TAARBÆK STRANDVEJ 118 KONTAKT@LUTZAU.DK
2930 KLAMPENBORG HTTPS://LUTZAU.DK/

Adresse: Amaliegade 11A, 2., 1256 København K
Kontantpris: kr. 14.250.000

Sagsnr.: 19990001025
Ejerudgift/md.: kr. 10.007

Dato: 13.10.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:
Ejendomsværdiskat	kr. 69.996,10
Grundskyld	kr. 0,00
Fællesudgifter	kr. 49.919,04
Rottebekæmpelse	kr. 167,25
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 120.082,39

Kontantbehov ved køb:		
Kontantpris/udbetaling	kr.	14.250.000,00
Ejerskiftegebyr ejerforening anslået	kr.	2.000,00
Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	87.350,00
I alt	kr.	14.339.350,00

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske

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: 715.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 78.978 md./ 947.739 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 64.399 md./ 772.792 år v/ 24,50 %
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 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: 20.8.2026. 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: 1/1 - 1/7. **Forbehold:**

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: Amaliegade 11A, 2., 1256 København K
Kontantpris: kr. 14.250.000
Sagsnr.: 19990001025
Ejerudgift/md.: kr. 10.007
Dato: 13.10.2026

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 hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 11: hovedstol kr. 35.000
Nr. 12: hovedstol kr. 2.125.000
Nr. 13: hovedstol kr. 599.817
Nr. 15: hovedstol kr. 65.000
Nr. 16: hovedstol kr. 3.033.000
Nr. 17: hovedstol kr. 2.980.000
Nr. 18: hovedstol kr. 796.101
Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet/lånene.

Gæld udenfor købesummen:

Foreningsforhold:

Grundejerforening el. lign.: Nej

Ejerforeningsforhold
Admin:
Tinglyst: 70/1000
Fællesudgifter fordeles efter:

Sikkerhed til e/f: Ja, med kr. 65.000,00 I form af: Andet
Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:
Til kælderrum - Under trappen, i vognporten

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE
TAARBÆK STRANDVEJ 118
2930 KLAMPENBORG

3963 6335
KONTAKT@LUTZAU.DK
HTTPS://LUTZAU.DK/

Adresse: Amaliegade 11A, 2., 1256 København K
Kontantpris: kr. 14.250.000

Sagsnr.: 19990001025
Ejerudgift/md.: kr. 10.007

Dato: 13.10.2026