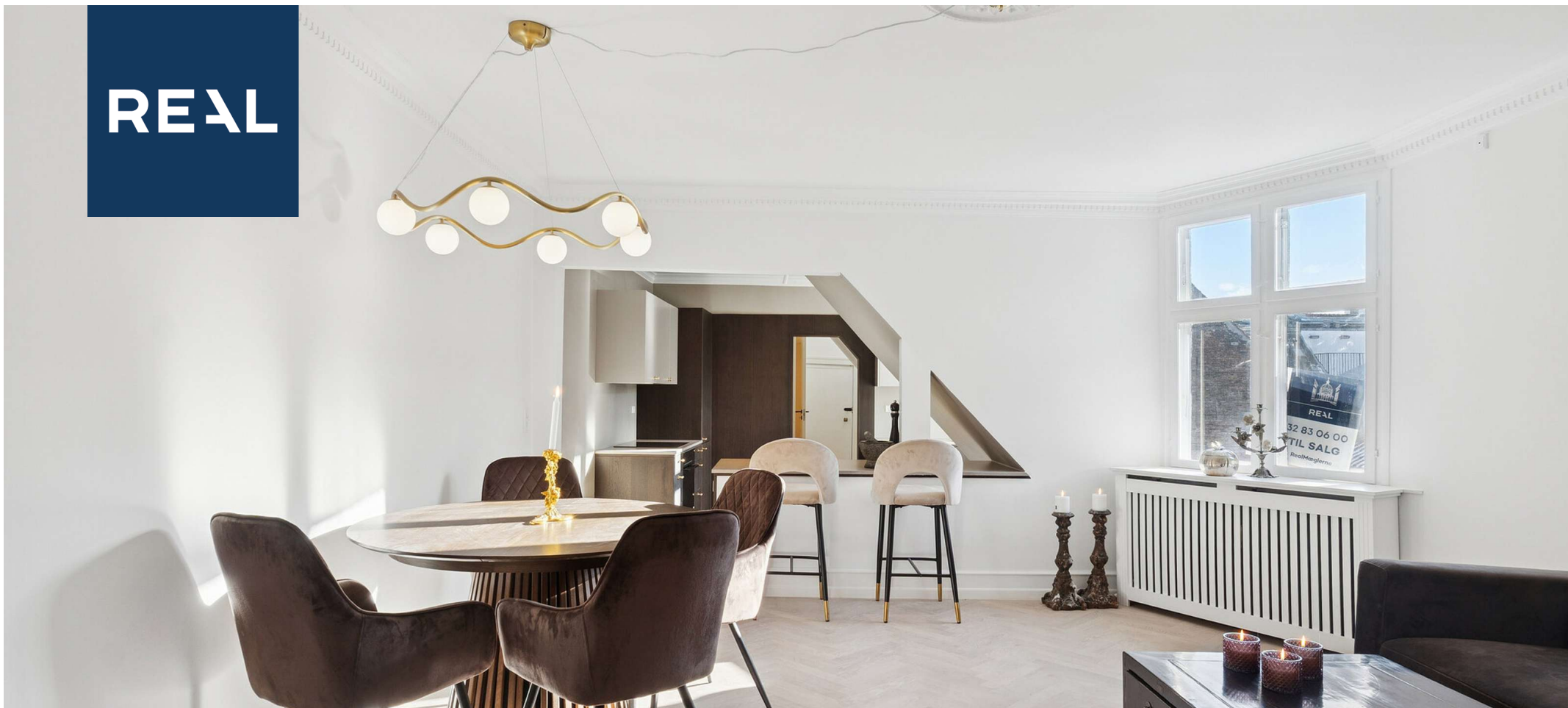


REAL



## Store Kongensgade 64, 4., 1264 København K

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>118</b>
Kontant	<b>9.995.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>5.735</b>		
Byggeår	<b>1750</b>	Energimærke	<b>D +</b>

Sagsnr. **109CI-MH710**

**RealMæglerne** City & Christianshavn ApS

Store Kongensgade 53 / 1264 København K / Tlf. +45 32830600 / [www.realmæglerne.dk/kbh-city](http://www.realmæglerne.dk/kbh-city)

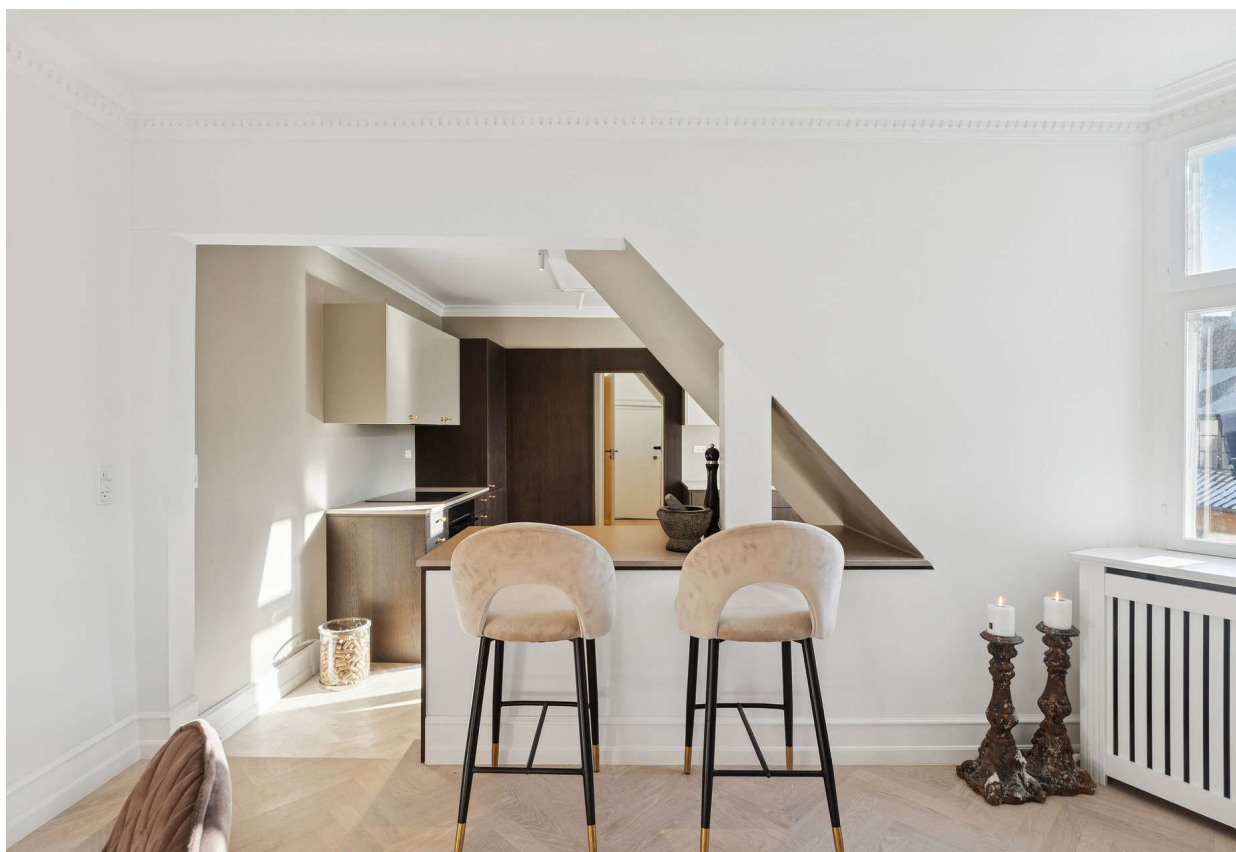
## Salgsopstilling

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: Store Kongensgade 64, 4., 1264 København K  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH710  
Ejerudgift/md.: kr. 5.735

Dato: 01.04.2026



### Lys og nyistandsat lejlighed øverst i ejendommen på sublim beliggenhed!

At træde ind i en bolig, hvor renoveringen er udført med respekt for de eksisterende rammer, giver en helt særlig ro, som det netop er tilfældet her øverst oppe i hjertet af København. Ejendommen er flot og bærer byens historie, og bag hoveddøren på fjerde sal mødes I af et moderne hjem, hvor dagslyset frit kan vandre gennem de åbne rumforløb.

Området omkring jer er præget af den klassiske københavnerstemning, hvor I har det hele inden for rækkevidde. Fra roen i Kongens Have og Kuppet til det aktive byliv ved Kongens Nytorv og de små specialforretninger i de omkringliggende gader er I placeret der, hvor byen er allermest nærværende. Det bliver ikke mere centralt i hele kongeriget end lige her.

I det store køkken-alrum flugter de lyse sildebensgulve i massiv egetræ gennem rummet og forbinder stuearealet med det stilrene køkken. Kontrasten mellem de mørke køkken fronter og de lyse bordplader skaber en visuel nerve, der løfter rummet, mens de store vinduer sørger for, at her altid føles luftigt og indbydende.

Køkkenet byder desuden på vinkøleskab med touch funktion og skjult emfang.

Planløsningen er optimalt udnyttet med tre værelser, der alle har gode proportioner og et behageligt lysindfald. Badeværelset fremstår elegant og lyst med moderne flisevalg, Grohe armatur i messing og separat bruseniche. Som en væsentlig detalje inkluderer boligen både et bryggers med vaskefaciliteter i Miele samt et lyst gæstetoilet, hvilket gør hverdagen mærkbart lettere.

Skabsplads er der også tænkt over, og der er derfor indbygget skabe både i entre, i det ene soveværelse samt i gangen mellem køkken og badeværelse; under skråvæggen, så pladsen er fuldt udnyttet.

### 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: Store Kongensgade 64, 4., 1264 København K  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH710  
Ejerudgift/md.: kr. 5.735

Dato: 01.04.2026



Spisestue



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Store Kongensgade 64, 4., 1264 København K  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH710  
Ejerudgift/md.: kr. 5.735

Dato: 01.04.2026



Indendørs



Indendørs



Indendørs



Soveværelse



Indendørs



Værelse



Adresse: Store Kongensgade 64, 4., 1264 København K  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH710  
Ejerudgift/md.: kr. 5.735

Dato: 01.04.2026



Bryggers



Badeværelse



Soveværelse



Badeværelse



Udendørs



Adresse: Store Kongensgade 64, 4., 1264 København K  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH710  
Ejerudgift/md.: kr. 5.735

Dato: 01.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Store Kongensgade 64, 4., 1264 København K  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH710  
Ejerudgift/md.: kr. 5.735

Dato: 01.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	246 Sankt Annæ Øster Kvarter, København
BFE-nr.:	129417
Ejerl. Nr.:	12
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1750

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	97 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	97 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	118 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	8.322.000
Grundværdi:	5.199.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.657.600
Grundlag for grundskyld:	4.159.200

Tilbehør:

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

De i lejligheden værende hårde hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Store Kongensgade 64, 4., 1264 København K  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH710  
Ejerudgift/md.: kr. 5.735

Dato: 01.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.800 Forbrug: 0 a/c  
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 16.800 p.a  
Vand betales a/c med kr. 2.400 p.a.  
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 salgssopstillingens 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 + D

Adresse: Store Kongensgade 64, 4., 1264 København K  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH710  
Ejerudgift/md.: kr. 5.735

Dato: 01.04.2026

#### Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.
Ejendomsværdiskat	kr.	33.954	Kontantpris	9.995.000
Grundskyld	kr.	21.212	Tinglysningsafgift af skødet	61.850
Rottebekæmpelse 2026 - anslået	kr.	200	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	2.500
Fællesudgifter	kr.	13.452	Samtykkeerklæring GDPR per ejer - administrator opkræver	125
			I alt	10.059.475

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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 68.818

#### 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: 500.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 54.545 md. / 654.539 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 44.619 md. / 535.432 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **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: Store Kongensgade 64, 4., 1264 København K  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH710  
Ejerudgift/md.: kr. 5.735

Dato: 01.04.2026

#### 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.

#### Gæld udenfor købesummen:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Kommende fælleslån: Denne lejligheds andel vil være kr. 163.712. - Se evt. andre forhold		01.04.2026

#### Ejerforening

Navn: E/F Store Kongensgade 64-66

Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### Fordelingstal:

Admin: 3 / 100

Tinglyst: 3 / 100

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

#### Brugsret

Fællesfaciliteter: Cykelrum

#### Servitutter

- Nr. 1: 19.03.2021 - Servitut om Metro
- Nr. 2: 28.06.1824 - Dok om vinduer mv
- Nr. 3: 18.12.1826 - Dok om vinduer mv
- Nr. 4: 24.01.1916 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (86/364/86/153)
- Nr. 5: 10.03.1945 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler 1\_F-I\_19
- Nr. 6: 21.02.1947 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_F-I\_19
- Nr. 7: 24.11.1950 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_F-I\_19
- Nr. 8: 02.11.1976 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, parkering mv, Tillige lyst pantstiftende. 1\_F-I\_19
- Nr. 9: 02.11.1976 - Vedtægter for ejerforening 1\_F-I\_19
- Nr. 10: 12.04.1977 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering 1\_F-I\_19
- Nr. 11: 18.01.1979 - Betingelser for tilladelse iht byggeoven 1\_F-I\_19
- Nr. 12: 02.08.1991 - Tillæg til vedtægter rette løbenr.22239
- Nr. 13: 04.10.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv
- Nr. 14: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 15: 25.06.1998 - Tillæg til vedtægter 1\_F-I\_19

- Nr. 16: 06.10.2003 - Tillæg til vedtægter 1\_F-I\_19
- Nr. 17: 28.07.2005 - Vedtægter for Ejerforeningen - Tillæg
- Nr. 18: 20.03.2007 - hæftelser Vedtægter for ejerforeningen, tillæg
- Nr. 20: 07.04.2017 - Ændring/tilføjelse

#### Planer

Kommuneplan R24.C.1.7 - R24.C.1.7 - C

Lokalplan 130 - Store Kongensgade

Lokalplan 130.pdf

#### Andre forhold af væsentlig betydning

##### Lettere forurening

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.

##### Antenne

Der er mulighed for individuel tilslutning til Kabel tv, men der er ikke pligt til at deltage.

##### Husdyr

Tilladelse til almindelig husdyr.

##### Udlejning

Ja, administrator/bestyrelse skal have en kopi af lejekontrakten.

##### Ekstra opkrævning i fællesudgifterne jf. administratorsskemaet 09.01.2026

I perioden fra 01-03-2025 til 28-02-2026 opkræves der kr. 1.500 ekstra om måneden i ejerudgifter.

Fra perioden 01-03-2026 til 31.12.2026, vil ejeren af boligen blev opkrævet kr. 3.201 ekstra om måneden i ejerudgifter - beløbet er medtaget i ejerudgifterne



---

Adresse: Store Kongensgade 64, 4., 1264 København K  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH710  
Ejerudgift/md.: kr. 5.735

Dato: 01.04.2026

#### **Kommende renovation arbejde**

Ejerforeningen planlægger i 2025-2026 at gennemføre renovering af taget i SKG 66, malerbehandling af facaden i SKG66, udbedring af sætnings revner på baghuset, udskifte terrassebræder på terrassen i SKG 64 mm. Anslået udgift er kr. 5.457.038, og denne lejligheds andel vil være kr. 163.712.

Byggesagen vil blive finansieret af et fælleslån med 20 års løbetid og en anslået rente på 6% p.a. Lejligheden andel af fælleslånet kan altid indfries.

#### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

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

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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