



REAL

Store Kongensgade 63A, 4. 1, 1264 København K

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	120
Kontant	11.750.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.737	Altan	Ja
Byggeår	1932	Energimærke	C

Sagsnr. **109CI-MH770**

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: Store Kongensgade 63A, 4. 1, 1264 København K
Kontantpris: kr. 11.750.000

Sagsnr.: 109CI-MH770
Ejerudgift/md.: kr. 5.737

Dato: 21.10.2026



Lys og rummelig penthouse i Frederiksstaden med altan, elevator og udearealer fra øst til vest

Tilbagetrukket i en rolig baggård midt i attraktive Frederiksstaden finder I denne lyse og indbydende 4-værelses penthouse på 120 m². Her forenes en privat og fredelig beliggenhed med den særlige stemning, der kendetegner en af Københavns mest eftertragtede bydele.

Boligens naturlige samlingspunkt er det store, åbne opholdsrum, hvor køkken, spiseplads og stue smelter sammen og skaber en skøn ramme om både hverdagen og hyggelige stunder med familie og venner. De store vinduespartier sikrer et generøst lysindfald og åbner samtidig op for et charmerende kig over byens tage.

En af boligens helt særlige kvaliteter er adgangen til udendørsarealer mod både øst og vest, som giver mulighed for at nyde solen på forskellige tidspunkter af dagen. Fra boligen er der direkte nedgang til en fælles tagterrasse, hvor udelivet kan nydes i rolige omgivelser. Hertil kommer egen altan samt elevator i ejendommen, som bidrager til en bekvem hverdag.

Penthousen byder desuden på gode og rummelige værelser med fleksible indretningsmuligheder. Her er både plads til et stort børneværelse og mulighed for at indrette en attraktiv hjemmearbejdsplads eller et kontor. Badeværelset fremstår lyst og stilrent, og til boligen hører desuden et stort kælderrum med god plads til opbevaring.

Ejendommen byder også på gode parkeringsmuligheder med mulighed for parkeringsplads i kælderen samt parkering i gården via venteliste. Samtidig bor I blot to minutters gang fra Marmorkirken Metrostation, der gør det nemt at komme rundt i hele København.

Med sin særlige kombination af lys, rummelighed, attraktive udearealer og en fredelig placering er denne penthouse en sjælden mulighed for at bo tilbage trukket fra byens puls og samtidig have Frederiksstadens stemningsfulde gader, caféer og kulturelle tilbud lige uden for døren.

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.

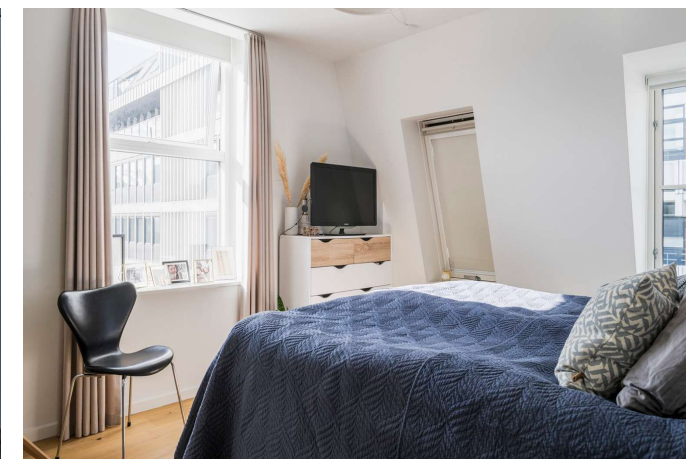
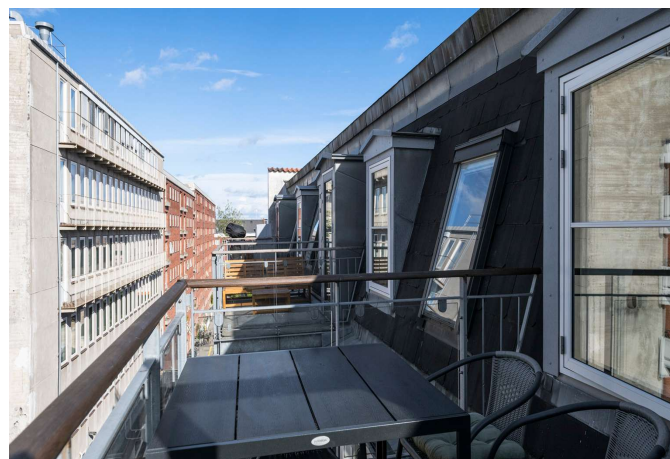
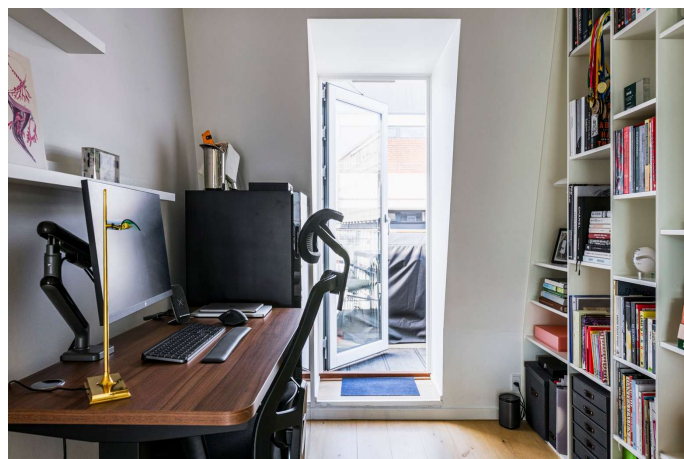
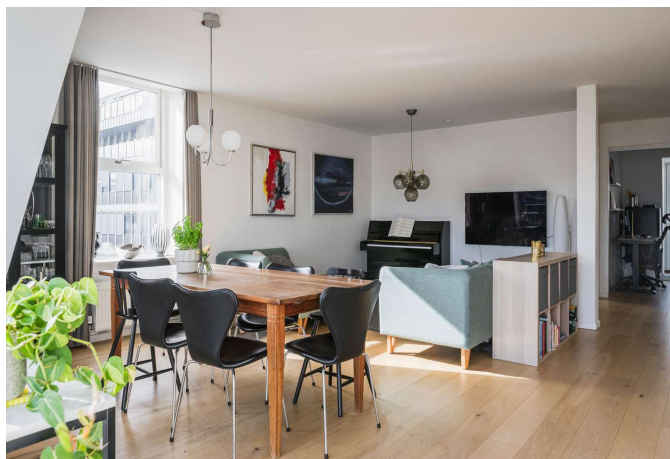
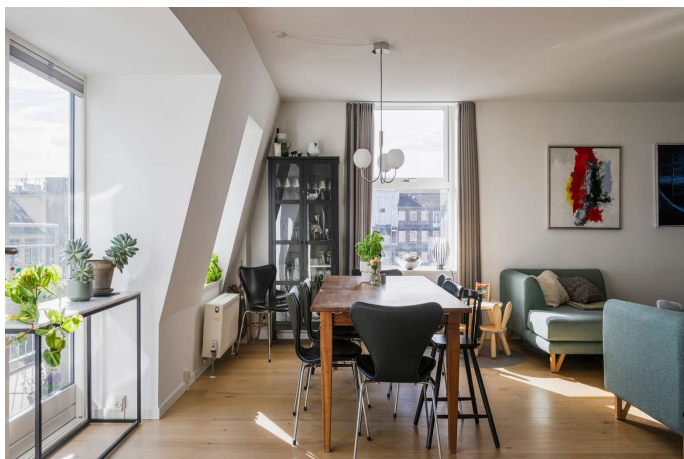
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mikkel Heinemann

Adresse: Store Kongensgade 63A, 4. 1, 1264 København K
Kontantpris: kr. 11.750.000

Sagsnr.: 109CI-MH770
Ejerudgift/md.: kr. 5.737

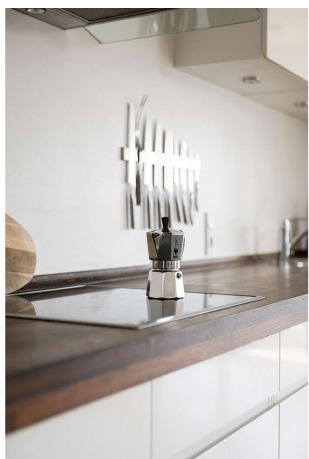
Dato: 21.10.2026



Adresse: Store Kongensgade 63A, 4. 1, 1264 København K
Kontantpris: kr. 11.750.000

Sagsnr.: 109CI-MH770
Ejerudgift/md.: kr. 5.737

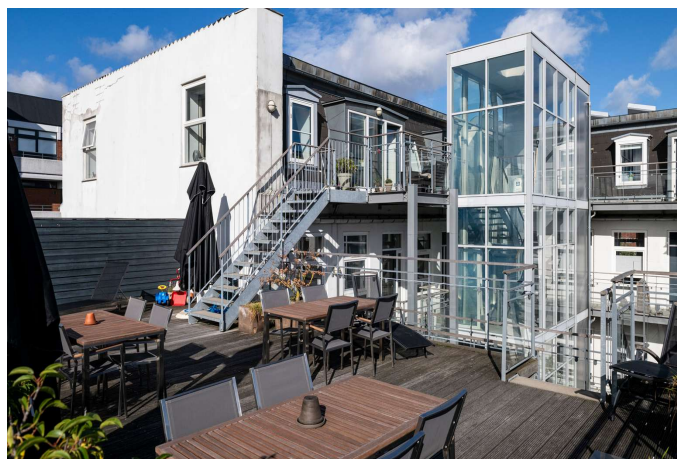
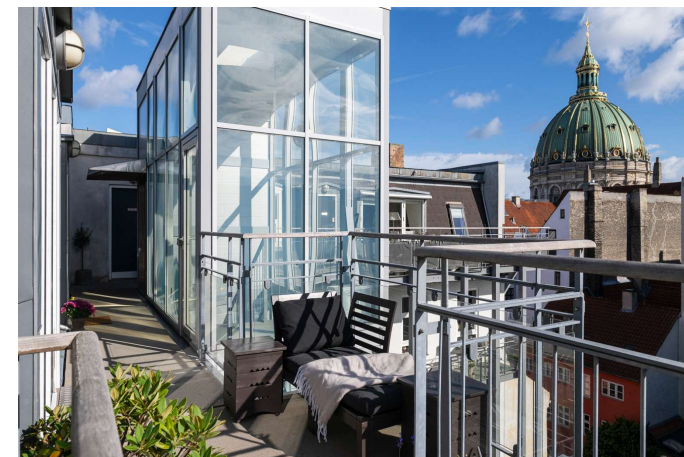
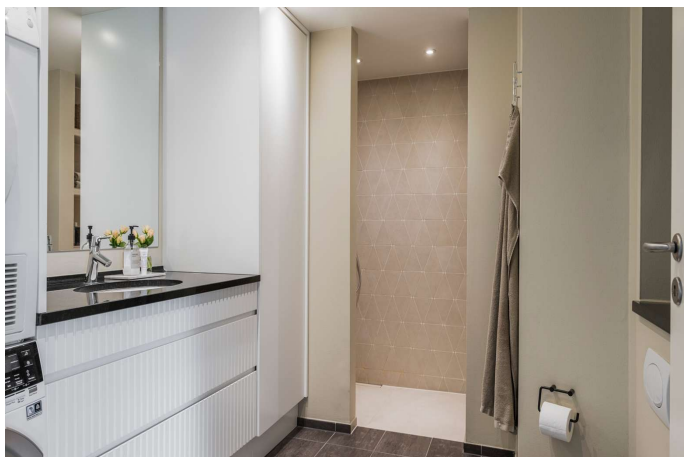
Dato: 21.10.2026



Adresse: Store Kongensgade 63A, 4. 1, 1264 København K
Kontantpris: kr. 11.750.000

Sagsnr.: 109CI-MH770
Ejerudgift/md.: kr. 5.737

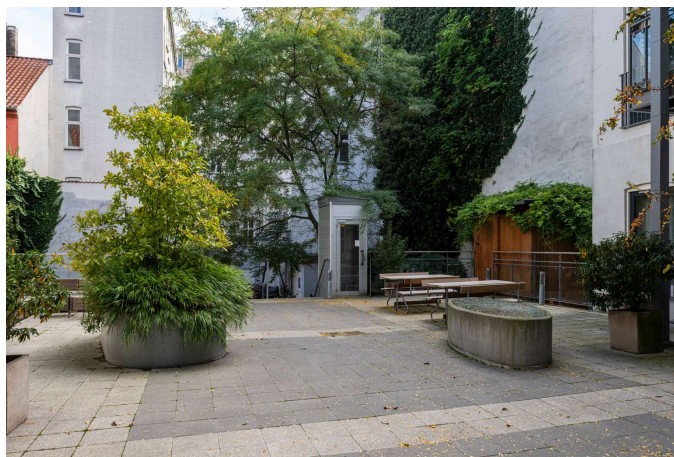
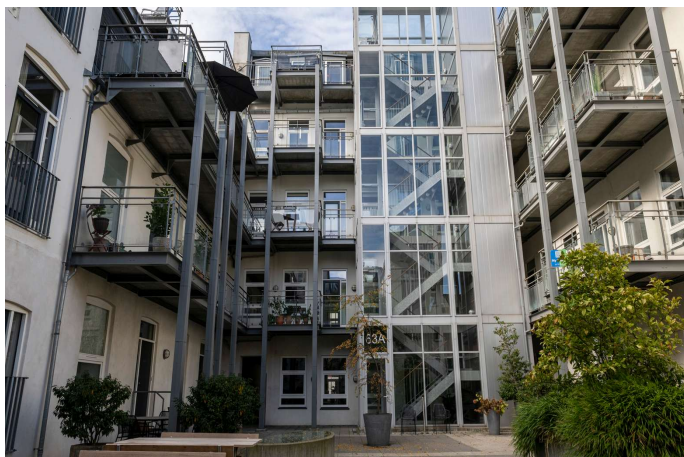
Dato: 21.10.2026



Adresse: Store Kongensgade 63A, 4. 1, 1264 København K
Kontantpris: kr. 11.750.000

Sagsnr.: 109CI-MH770
Ejerudgift/md.: kr. 5.737

Dato: 21.10.2026



Adresse: Store Kongensgade 63A, 4. 1, 1264 København K
Kontantpris: kr. 11.750.000

Sagsnr.: 109CI-MH770
Ejerudgift/md.: kr. 5.737

Dato: 21.10.2026





Adresse: Store Kongensgade 63A, 4. 1, 1264 København K
Kontantpris: kr. 11.750.000

Sagsnr.: 109CI-MH770
Ejerudgift/md.: kr. 5.737

Dato: 21.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 713 Sankt Annæ Vester Kvarter, København
BFE-nr.: 129538
Ejerl. Nr.: 28
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1932

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.398.000
Grundværdi: 2.751.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.518.400
Grundlag for grundskyld: 2.200.800

Arealer**

Tinglyst areal i alt: 112 m²
- Heraf tinglyst boligareal 112 m²
BBR-boligareal: 120 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.

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 Bosch - Kogeplade Bosch - Emhætte Gorenje - Køle/fryseskab Gram - Opvaskemaskine Electrolux - Vaskemaskine AEG - Tørretumbler Bosch jf. Sælgers oplysningsskema

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 63A, 4. 1, 1264 København K
Kontantpris: kr. 11.750.000

Sagsnr.: 109CI-MH770
Ejerudgift/md.: kr. 5.737

Dato: 21.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.760 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 8.760 p.a.

Vand betales a/c med kr. 3.023,04 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.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

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: Store Kongensgade 63A, 4. 1, 1264 København K
Kontantpris: kr. 11.750.000

Sagsnr.: 109CI-MH770
Ejerudgift/md.: kr. 5.737

Dato: 21.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Fællesudgifter
Rottebekæmpelse 2026
Opsparing
Udgift til antenne og/eller internet

kr. 17.944
kr. 11.224
kr. 28.655
kr. 142
kr. 6.529
kr. 4.344

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Gebyr til administrator, notering af ejerskifte
I alt

kr. 11.750.000
kr. 72.350
kr. 3.250
kr. 11.825.600

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

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 68.838

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: 590.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 68.768 md. / 825.212 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 55.372 md. / 664.468 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 **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 63A, 4. 1, 1264 København K
Kontantpris: kr. 11.750.000

Sagsnr.: 109CI-MH770
Ejerudgift/md.: kr. 5.737

Dato: 21.10.2026

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 hvilen- de 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. 27: hovedstol kr. 4.835.000
Nr. 28: hovedstol kr. 682.653

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
		21.10.2026

Ejerforening

Navn: E/F St. Kongens Gaard
Eksisterende sikkerhed: Kr. 15.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 39.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 112 / 3302
Tinglyst: 112 / 3302
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Kælderrum 4.1 jf. sælgers oplysningsskema

Fællesfaciliteter

Mulighed for parkering i gården og i kælder mod særskilt betaling. Fælles tagterrasse. Skur til opbevaring af legetøj, barnevogn, mv. Fællesområde i gården med udemøbler. jf. sælgers op- lysningsskema

Servitutter

- Nr. 1: 24.10.1836 - Dok om vinduer og 4.5.1835
- Nr. 2: 24.08.1844 - Overenskomst om bygning af gavl, huller og åbninger mv, (37/468) NB! rette dato er 26.8.1844
- Nr. 3: 06.01.1873 - Dok om at der ingen berettigelse haves til vinduer og åbninger mv, (53/290)
- Nr. 4: 07.07.1927 - Dok om benyttelse af et rum

- Nr. 5: 27.01.1932 - Lejekontrakt med Leerbech og Holm, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 6: 09.02.1932 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 7: 12.01.1945 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 8: 07.03.1947 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 9: 06.06.1947 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 10: 04.11.1958 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv Rette lysningsdato: 4/11-1952.
- Nr. 11: 07.11.1974 - Dok om fremtidig bebyggelse
- Nr. 12: 07.11.1974 - Dok om at stille pulterkamre og varmekælder samt parkeringsareal mm til rådighed
- Nr. 13: 07.11.1974 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler
- Nr. 14: 25.03.1991 - anm hæftelser Dok om parkering mv
- Nr. 15: 04.10.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv
- Nr. 16: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 17: 31.01.2005 - Dok om forpligtigelse til, at beboelseslejlighederne i baghuset ikke må anvendes til ferieboliger.
- Nr. 18: 13.04.2005 - Dok om udlæg af vej iht § 23 i privat- vejsloven
- Nr. 19: 15.11.2005 - Dok om fælles spildevandsafledning for m nr 55 og 713
- Nr. 20: 17.01.2006 - hæftelser Vedtægter for ejerforeningen. Tillige lyst pantstiftende. 1_P-I_616
- Nr. 21: 08.02.2006 - Dok om brugsret til tagterrasse Lyst med retsvirkning den 07.02.2006
- Nr. 22: 21.06.2007 - Tillæg til dokument lyst 26.04.2006 om elforsyning/transformer anlæg nu: Københavns Energi Holding A/S (KE Drift A/S). AKT P-625 I. afd. Påtaleberettiget er KE Transmission, cvr.nr. 25502043 og DONG Energy, cvr.nr. 20214414.
- Nr. 23: 06.03.2013 - gavlisolering
- Nr. 25: 06.07.2018 - Vedtægter for Ejerforeningen St. Kongens Gaard

Planer

Ingen



Adresse: Store Kongensgade 63A, 4. 1, 1264 København K
Kontantpris: kr. 11.750.000

Sagsnr.: 109CI-MH770
Ejerudgift/md.: kr. 5.737

Dato: 21.10.2026

Kommune- & Spildevandsplaner

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Plan - R24.C.1.8 - C

Plan - R24.B.1.32 - B

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Kloakopland - 216

Kloakopland - 217

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.

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.

Bevaringsværdi ejendom

Ejendommen er i FBB/GeoFA registreret med bevaringsværdi 6

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 under forudsætning af, at husdyrene ikke er til gene for ejerforeningens øvrige medlemmer. Se husorden.

Udlejning

Såfremt ejerlejligheden skal udlejes, skal kopi af lejekontrakten tilstilles administrator, hvorefter administrator vil forelægge denne for ejerforeningens bestyrelse til evt. godkendelse.

Sælger oplyser følgende

- Fryseskuffe revnet

- Visse steder knirker gulvet og kan opleves at give efter, når det betrædes

Ejerforenings oplysninger

- Opsætning af markiser kræver bestyrelsens godkendelse, jf. foreningens husorden.

- Navneskilte udføres i børstet stål efter bestyrelsens anvisninger, jf. foreningens husorden.

- Der er kabel-tv på ejendommen.

- Der er venteliste til leje af p-pladser. Kontakt venligst bestyrelsen for opskrivning på ventelisten. Der opkræves p.t. kr. 1.250,00 pr. måned for leje af p-plads.

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