



REAL

Store Kongensgade 63A, 3. 3, 1264 København K

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	145
Kontant	12.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	9.265	Altan	Ja
Byggeår	1932	Energimærke	C

Sagsnr. **109CI-AM357**

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, 3. 3, 1264 København K
Kontantpris: kr. 12.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM357
Ejerudgift/md.: kr. 9.265

Dato: 07.04.2026



Eksklusiv lejlighed med altan og elevator – 145 m² i Store Kongensgade med udsigt til Marmorkirken.

I en af Indre Bys mest eftertragtede adresser, Store Kongensgade 63A, 3. sal, finder du denne enestående lejlighed på 145 kvadratmeter – roligt trukket tilbage i en stemningsfuld baggård, væk fra gadens liv, men midt i det hele. Ejendommen har elevator, hvilket giver nem og komfortabel adgang til boligen.

Fra stuen åbner byen sig med en smuk og ikonisk udsigt til Marmorkirken – et view, der giver boligen en helt særlig karakter og fornemmelse af historisk vingesus. Lysindfaldet er generøst, og stemningen er både elegant og hjemlig.

Lejligheden byder på en veldisponeret planløsning med to badeværelser, hvilket skaber optimal komfort i hverdagen – uanset om du er en familie, et par eller ofte har gæster. Hertil kommer en skøn altan samt direkte adgang til en fælles tagterrasse i samme plan – en sjælden kvalitet i Indre By, hvor udelivet kan nydes med udsigt over byens tage.

Den hyggelige og velholdte gård danner en grøn og fredelig ramme om ejendommen og understreger følelsen af at bo i en privat oase midt i byen.

En bolig for den kvalitetsbevidste køber, der ønsker ro, lys, udsigt, altan og elevator – samlet i én og samme attraktive adresse i København K.

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.

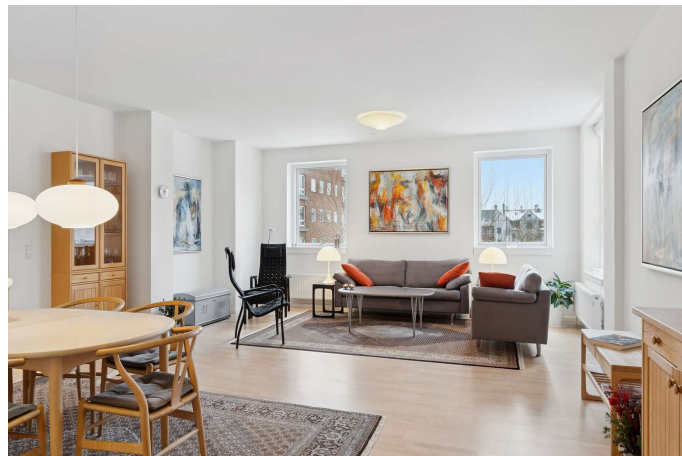
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Alexander Malling Petersen

Adresse: Store Kongensgade 63A, 3. 3, 1264 København K
Kontantpris: kr. 12.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM357
Ejerudgift/md.: kr. 9.265

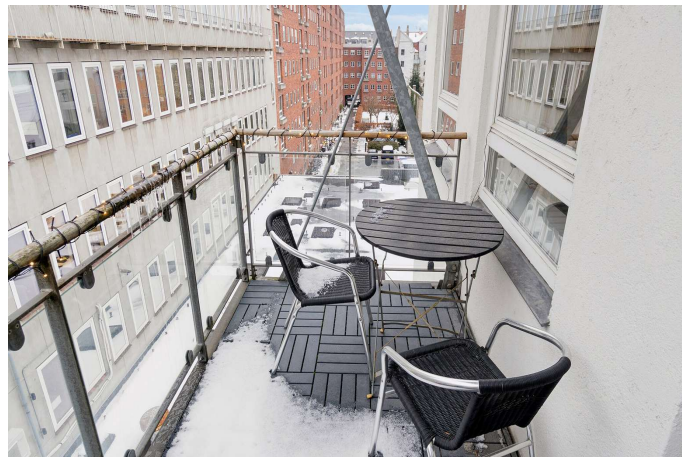
Dato: 07.04.2026



Adresse: Store Kongensgade 63A, 3. 3, 1264 København K
Kontantpris: kr. 12.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM357
Ejerudgift/md.: kr. 9.265

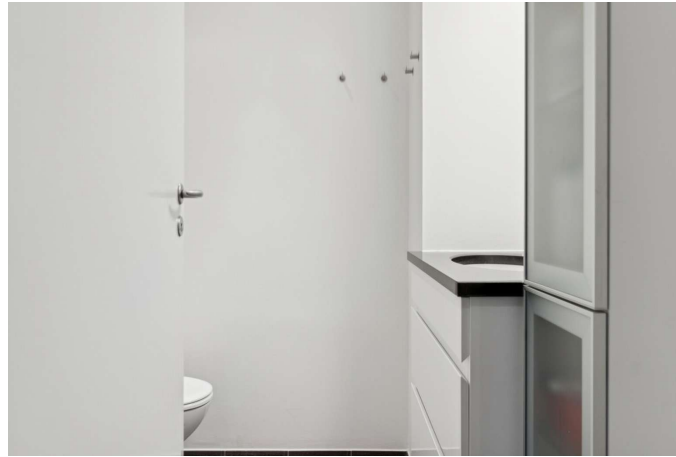
Dato: 07.04.2026



Adresse: Store Kongensgade 63A, 3. 3, 1264 København K
Kontantpris: kr. 12.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM357
Ejerudgift/md.: kr. 9.265

Dato: 07.04.2026





Adresse: Store Kongensgade 63A, 3. 3, 1264 København K
Kontantpris: kr. 12.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM357
Ejerudgift/md.: kr. 9.265

Dato: 07.04.2026





Adresse: Store Kongensgade 63A, 3. 3, 1264 København K
Kontantpris: kr. 12.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM357
Ejerudgift/md.: kr. 9.265

Dato: 07.04.2026



Vejledende tegning uden anevær



Adresse: Store Kongensgade 63A, 3. 3, 1264 København K
Kontantpris: kr. 12.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM357
Ejerudgift/md.: kr. 9.265

Dato: 07.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	713 Sankt Annæ Vester Kvarter, København
BFE-nr.:	129535
Ejerl. Nr.:	25
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1932

Arealer**

Tinglyst areal:	137 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	137 m ²
BBR-boligareal:	145 m ²

** 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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	9.819.000
Grundværdi:	6.090.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	7.855.200
Grundlag for grundskyld:	4.872.000

Tilbehør:

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

Afventer oplysninger

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, 3. 3, 1264 København K
Kontantpris: kr. 12.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM357
Ejerudgift/md.: kr. 9.265

Dato: 07.04.2026

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: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.212 Forbrug: 0 a/c

Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 16.212 p.a.

Vand betales a/c med kr. 4.800 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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Store Kongensgade 63A, 3. 3, 1264 København K
Kontantpris: kr. 12.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM357
Ejerudgift/md.: kr. 9.265

Dato: 07.04.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.
Ejendomsværdiskat	kr.	40.062	Kontantpris	kr. 12.495.000
Grundskyld	kr.	24.847	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 76.850
Rottebekæmpelse - anslået	kr.	200	Ejerskifte gebyr til administrator	kr. 3.250
Fællesudgifter - anslået	kr.	34.464	I alt	kr. 12.575.100
Opsparing - anslået	kr.	7.260		
Udgift til antenne og/eller internet	kr.	4.344		
			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.	111.177		

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: 625.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 68.166 md. / 817.995 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 55.763 md. / 669.151 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 63A, 3. 3, 1264 København K
Kontantpris: kr. 12.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM357
Ejerudgift/md.: kr. 9.265

Dato: 07.04.2026

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:

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:

Admin: 137 / 3302

Tinglyst: 137 / 3302

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Kælderrum # 3.3

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 beboelseslej- lighederne 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

Kommuneplan R24.B.1.32 - R24.B.1.32 - B

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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 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.



Adresse: Store Kongensgade 63A, 3. 3, 1264 København K
Kontantpris: kr. 12.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM357
Ejerudgift/md.: kr. 9.265

Dato: 07.04.2026

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/år-sopgørelsen. 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.

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.

Markiser

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

Kabel-tv

Der er kabel-tv på ejendommen.

P-plads

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.

Announce



Mød holdet bag dit boligsalg