



REAL

Store Kongensgade 79C, 2., 1264 København K

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggeår/ombygget

Ejerlejlighed
9.495.000
5.932
1880/1988

Bolig m2
Værelser

95
3

Sagsnr. **109CI-AM345**

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: Store Kongensgade 79C, 2., 1264 København K
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM345
Ejerudgift/md.: kr. 5.932

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Med en beliggenhed i Frederiksstaden - lige overfor Marmorkirken - finder I denne karakterrige lejlighed, der ligger på anden sal i en smuk, ældre ejendom fra 1880, hvor der er lavet tag, facade og vinduer. Fælleslånet er indfriet, og lejligheden fordeler sig over en god planløsning med en vanvittig lofthøjde.

Den centrale beliggenhed i det historiske område giver jer let adgang til alt, hvad hjertet kan begære. Velrenommerede spisesteder, hyggelige caféer, velassorterede indkøbsmuligheder og alle de praktiske fornødenheder ligger lige for hånden, mens grønne åndehuller såsom Kongens Have og Kastellet står klar med smukke, rekreative rammer til gå- og løbeture.

Hjemmet indledes af en entré, der ligger i åben forbindelse med opholdsmiljøet, hvor køkken-alrummet og stuen er udført i ét forløb. Lofthøjden på 3,90 meter skaber en helt unik rumfornemmelse, og fra stuen er der udgang til en stor altan, der vender helt perfekt ud mod den charmerende gårdhave. Poggenpohl-køkkenet præsenterer sig i et smukt design med en elegant køkkenø, der skaber en naturlig inddeling i rummet.

Fra entréen er der trappe op til et disp. rum på ca. 25m², mens I også kan se frem til to indretningsvenlige værelser og et lækkert badeværelse, hvor æstetik og praktik går flod hånd i hånd.

Altanen bliver en helt naturlig forlængelse af opholdsmiljøet om sommeren, og her kan I nyde roen, solen og udsigten til gårdhaven.

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 79C, 2., 1264 København K
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM345
Ejerudgift/md.: kr. 5.932

Dato: 28.01.2026



Adresse: Store Kongensgade 79C, 2., 1264 København K
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM345
Ejerudgift/md.: kr. 5.932

Dato: 28.01.2026



Adresse: Store Kongensgade 79C, 2., 1264 København K
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM345
Ejerudgift/md.: kr. 5.932

Dato: 28.01.2026



Adresse: Store Kongensgade 79C, 2., 1264 København K
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM345
Ejerudgift/md.: kr. 5.932

Dato: 28.01.2026



Adresse: Store Kongensgade 79C, 2., 1264 København K
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM345
Ejerudgift/md.: kr. 5.932

Dato: 28.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Store Kongensgade 79C, 2., 1264 København K
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM345
Ejerudgift/md.: kr. 5.932

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	64 b Sankt Annæ Vester Kvarter, København
BFE-nr.:	124566
Ejl.nr.:	7
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1880/1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.775.000 kr.
Grundværdi:	4.322.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.420.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.457.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	85 m ²
- heraf boligareal:	85 m ²
BBR-boligareal:	95 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):
Komfur Gaggenau - Ovn Gaggenau - Kogeplade Gaggenau - Emhætte Elica - Køle/fryseskab Gaggenau - Opvaskemaskine Bosch - Vaskemaskine Siemens - Tørretumbler Siemens jf. sælgers oplysningsskema

Fejl og mangler:

- Der er en pærefatning i emhætten, som ikke virker. Dvs. der er kun lys i 2 ud af 3 pærer.
- Der er en skade nederst på lågen til fryseren.
- Der er ridser og brugsmærker i køkkenbordpladen

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Store Kongensgade 79C, 2., 1264 København K
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM345
Ejerudgift/md.: kr. 5.932

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.080 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. 13.080,00 p.a.
Vand betales a/c med kr. 3.120,00 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 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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.

Fredet ejendom - ikke fredet

jf. oplysninger fra slots- og kulturarvstyrelsen ser det ud til at Store kongensgade 79C er fredet. Vi har skiftelig modtaget svar fra slots- og kulturarvstyrelsen at Store kongensgade 79C ikke er fredet.

Olietank

jf. ejendomsdatarapporten er der en olietank på matriklen som er i brug, vi har kontakte administrator for yderlig oplysninger.

Arbejdsforpligtigelser

Bestyrelsen har oplyst der ikke er aftaler om forpligtelser med hensyn til deltagelse i arbejdsdage

TV, bredbånd m.v.

Man kan individuelt tilslutte sig youSee. (Der er indlagt fibernet i ejendommen, men den enkelte beboer skal selv tilmelde sig hos youSee)

Husdyrhold

Ja, jf. vedtægternes § 26 er husdyr tilladt.

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: Store Kongensgade 79C, 2., 1264 København K
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM345
Ejerudgift/md.: kr. 5.932

Dato: 28.01.2026

Adresse: Store Kongensgade 79C, 2., 1264 København K
 Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM345
 Ejerudgift/md.: kr. 5.932

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	27.642	Kontantpris/udbetaling	kr.	9.495.000
Grundskyld	kr.	17.634	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	58.850
Rottebækæmpelse 2026	kr.	124	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	2.950
Fællesudgifter	kr.	25.784	I alt	kr.	9.556.800

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

71.184

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: 475.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 50.867 md./ 610.401 år Netto **ekskl.** ejerudgift 41.692 md./ 500.305 år v/24,00%
 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: 26.01.2026
 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: 1/2 - 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: Store Kongensgade 79C, 2., 1264 København K
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM345
Ejerudgift/md.: kr. 5.932

Dato: 28.01.2026

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 Ejerforeningen har etableret en kassekredit med max trækingsret på kr. 250.000	Beløb	Pr. dato
---	--	-------	----------

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
Totalkredit/2,3% Obligationslån	Obligationslån	849.029	849.029	853.715	DKK	2,29	93.427	10,75	2,73			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:
Fællesudg. fordeles efter: Tinglyste
Tinglyst fordelingstal: 89/2378
Adm. fordelingstal: 89/2378
Sikkerhed til e/f: 38.250 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 11.06.2021 lbnr. 1013006287 Servitut med lovbestemt prioritet
Nr. 2 lyst d. 17.10.1836 lbnr. 902363-01 Tillægstekst Dok om at der ikke kan vindes hævde på 6 fag enkelte vinduer mv
Nr. 3 lyst d. 27.01.1845 lbnr. 902364-01 Tillægstekst Dok om ikke-hævde med lemme forsynede åbninger eller på tagdryppet gennem en nedløbsrende AKT 1_A-I_134
Nr. 4 lyst d. 30.04.1906 lbnr. 902365-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (77/240) BESTILLES PÅ LANDSARKIVET -
Nr. 5 lyst d. 29.04.1912 lbnr. 902366-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (83/21) BESTILLES PÅ LANDSARKIVET -
Nr. 6 lyst d. 12.03.1918 lbnr. 902367-01 Tillægstekst Fredningsbeslutning, (100/21) BESTILLES PÅ LANDSARKIVET -

Nr. 7 lyst d. 26.04.1944 lbnr. 478-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv AKT 1_A-I_134
Nr. 8 lyst d. 09.11.1970 lbnr. 11873-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv AKT 1_A-I_134
Nr. 9 lyst d. 12.05.1975 lbnr. 6627-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv AKT 1_A-I_134
Nr. 10 lyst d. 19.04.1991 lbnr. 25399-01 Tillægstekst Dok om parkering mv AKT 1_A-I_134
Nr. 11 lyst d. 04.10.1991 lbnr. 902368-01 Tillægstekst Dok om fundering og grundvandssænkning mv Filnavn: 1_S-I_50
Nr. 12 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 902369-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv Filnavn: 1_F-I_13
Nr. 13 lyst d. 17.07.2007 lbnr. 96326-01 Tillægstekst Præcisering af fredning Filnavn: 1_A-I_134
Nr. 14 lyst d. 12.06.2008 lbnr. 62492-01 Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen Store Kongensgade 79 Tillige lyst pantstiftende tillige 23.10.2013 100491**** Rette AKT nr. 1_SAV_B64_1 Se tillæg 27.03.2019 Filnavn: 1_A-I_134
Nr. 16 lyst d. 24.09.2012 lbnr. 1003896901 Tillige 12.06.2008 62492-01 Filnavn: 0d038392-e3ee-42ab-96fd-7af17f1bb46a
Nr. 17 lyst d. 27.03.2019 lbnr. 1010612032 Tillæg til vedtægter 12.06.2008 62492-01 Filnavn: dcb2b249-172d-4087-be12-4a146f6e0bc

Lokalplan:
Plan - Store Kongensgade

Kommuneplan:
Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad



Adresse: Store Kongensgade 79C, 2., 1264 København K
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM345
Ejerudgift/md.: kr. 5.932

Dato: 28.01.2026

Kommuneplanramme:

Plan - R24.B.1.32 - B

Plan - R24.T0.1.1 - T*

Kommuneplanstrategi:

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Spildevandsplan:

Kloakopland - 217

Brugsret og fællesfaciliteter:

Der medfølger 1 kælderrum til alle lejligheder. Sælger kan hjælpe med hvilket der har hørt til lejligheden.

Kælderrum har # 10 oplyser sælger

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