



REAL

Store Kongensgade 69C, 2. mf., 1264 København K

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	129
Kontantpris	9.850.000	Værelser	4
Ejerudgift	8.566		
Byggear	1908	Energimærke	C

Sagsnr. **109CI-MH668**

RealMæglerne City & Christianshavn ApS

Store Kongensgade 53, st. / 1264 København K / Tlf. 32830600 / www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Salgsopstilling

RealMæglerne City & Christianshavn ApS

CVR-nr. 34080992

Store Kongensgade 53, st. / 1264 København K

Tlf. 32830600 / city@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/kbh-city

REAL

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 69C, 2. mf., 1264 København K
Kontantpris: kr. 9.850.000

Sagsnr.: 109CI-MH668
Ejerudgift/md.: kr. 8.566

Dato: 06.11.2025



Beskrivelse:

Lige ved Marmorkirken og blot to gader henne fra Kongens Have udbyder vi nu denne velindrettede og flot istandsatte lejlighed, som blev ombygget i 2015. Her kan du skabe dig en dagligdag lige dér, hvor det sker - og du kan gøre det med det samme, for boligen er helt indflytningsklar.

Kom med op på anden sal, hvor planløsningen tager sit afsæt i en fin entré. Herfra er der på venstre hånd adgang til hjemmets første badeværelse (for ja, der er to), hvor separat brus og vaskefaciliteter er blandt de nævneværdige faciliteter. Der er åben adgang fra entré til køkken, hvilket skaber en skøn rumfornemmelse helt fra start; en rumfornemmelse, der fortsætter videre ind i gennem hjemmet, bl.a. fordi køkkenet fra Svane, som bl.a. kommer med Quooker, også er åbnet op mod en stue til hver side. Du får altså et sammenhængende, men alligevel opdelt, fællesrum, hvor det er oplagt at underholde gæster, men hvor forskellige opholdszoner også skaber ro og et hyggeligt udtryk. Lejligheden afrundes af to soveværelser, begge med skabsplads, og slutteligt endnu et badeværelse, der, ligesom det første, er udstyret med separat brus. Vinduerne er blevet udskiftet, og i det hele taget er der tale om ordentlige, strømlinede og lækre rammer.

Lejligheden er placeret tilbagetrukket og ligger væk fra Store Kongensgade, så du kan sidde ude i ro og mag. Med et strømlinet gårdmiljø nedenfor er der også gode muligheder for cykelparkering, og derudover er der depotrum med direkte adgang via elevator.

Du skal dog ikke lade dig narre af den ro, der hersker bag ydermurene - her kommer du til at bo midt i byen. Gaderne bugner af specialforretninger, luksusbutikker, restauranter og så meget mere. Og du skal ikke spadsere længe, før du når alle Indre Bys hotspots: Amalienborg, Kongens Nytorv, Kastellet, Ofelia Plads og ja, vi kunne blive ved.

Vi glæder os til at møde dig på en fremvisning.

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.

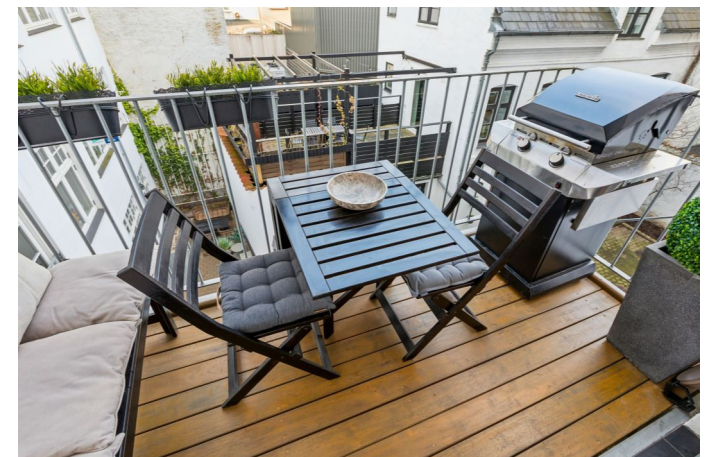
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mikkel Heinemann

Adresse: Store Kongensgade 69C, 2. mf., 1264 København K
Kontantpris: kr. 9.850.000

Sagsnr.: 109CI-MH668
Ejerudgift/md.: kr. 8.566

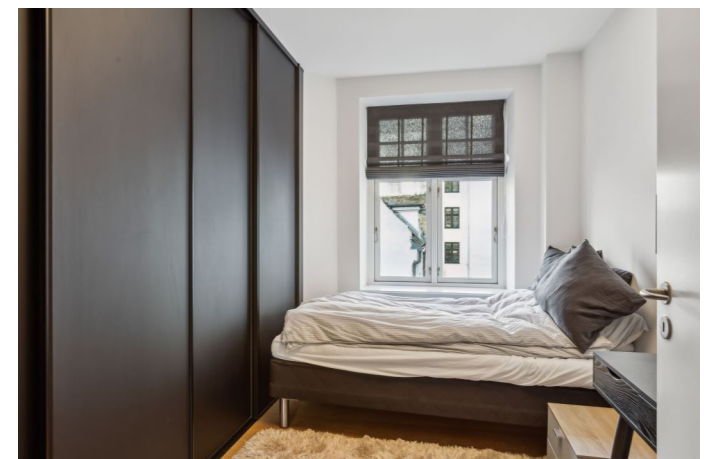
Dato: 06.11.2025



Adresse: Store Kongensgade 69C, 2. mf., 1264 København K
Kontantpris: kr. 9.850.000

Sagsnr.: 109CI-MH668
Ejerudgift/md.: kr. 8.566

Dato: 06.11.2025



Adresse: Store Kongensgade 69C, 2. mf., 1264 København K
Kontantpris: kr. 9.850.000

Sagsnr.: 109CI-MH668
Ejerudgift/md.: kr. 8.566

Dato: 06.11.2025



Adresse: Store Kongensgade 69C, 2. mf., 1264 København K
Kontantpris: kr. 9.850.000

Sagsnr.: 109CI-MH668
Ejerudgift/md.: kr. 8.566

Dato: 06.11.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Store Kongensgade 69C, 2. mf., 1264 København K
 Kontantpris: kr. 9.850.000

Sagsnr.: 109CI-MH668
 Ejerudgift/md.: kr. 8.566

Dato: 06.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	59 Sankt Annæ Vester Kvarter, København
BFE-nr.:	124502
Ejl.nr.:	11
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1908

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	10.180.000 kr.
Grundværdi:	5.820.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	8.144.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	4.656.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	118 m ²
- heraf boligareal:	118 m ²

BBR-boligareal:	129 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 Siemens - Ovn Siemens - Kogeplade Siemens - Emhætte - Køle/fryse skab Siemens - Opvaskemaskine Siemens -
 Vaskemaskine Siemens - Tørretumbler Siemens jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Store Kongensgade 69C, 2. mf., 1264 København K
Kontantpris: kr. 9.850.000

Sagsnr.: 109CI-MH668
Ejerudgift/md.: kr. 8.566

Dato: 06.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 8.640 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. 8.640,00 p.a.
Vand betales a/c med kr. 4.560,00 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: Energimærke C.

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.

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 3 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb.
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 mindre husdyr såsom katte, mindre hunde, fulgle i bur mv.
Krybdyr og større husdyr kræver bestyrelsens forudgående samtykke

Udlejning

Det er tilladt at udleje boligen jf. vedtægternes bestemmelser §29

Antenneforhold

Der er indgået aftale med YouSee, anlægsnr 6020698, vedrørende levering af kabel TV. Der skal indgås individuel aftale med YouSee.

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 69C, 2. mf., 1264 København K
Kontantpris: kr. 9.850.000

Sagsnr.: 109CI-MH668
Ejerudgift/md.: kr. 8.566

Dato: 06.11.2025

Adresse: Store Kongensgade 69C, 2. mf., 1264 København K
 Kontantpris: kr. 9.850.000

Sagsnr.: 109CI-MH668
 Ejerudgift/md.: kr. 8.566

Dato: 06.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	41.534	Kontantpris/udbetaling	kr.	9.850.000
Grundskyld	kr.	23.746	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	60.950
Rottebækæmpelse 2025	kr.	149	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	2.000
Fællesudgifter	kr.	37.363	I alt	kr.	9.912.950
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		102.792			

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: 495.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 51.613 md./ 619.350 år Netto **ekskl.** ejerudgift 42.588 md./ 511.061 år v/24,30%
 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 3 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: 06.11.2025
 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 69C, 2. mf., 1264 København K
Kontantpris: kr. 9.850.000

Sagsnr.: 109CI-MH668
Ejerudgift/md.: kr. 8.566

Dato: 06.11.2025

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:

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	5.064.000	5.064.000	5.110.776	DKK	2,31	165.162	28,25	3,11			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Administrativ fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 118/2616

Adm. fordelingstal: 118/2413

Sikkerhed til e/f: 54.000 kr.

I form af: Ande hæftelse af 2015

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 11.06.2021 lbnr. 1013005782 Metro

Nr. 2 lyst d. 01.12.1890 lbnr. 902282-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (66/98)

Nr. 3 lyst d. 19.12.1898 lbnr. 902283-01 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv, (70/418)

Nr. 4 lyst d. 21.09.1908 lbnr. 902284-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (80/40)

Nr. 5 lyst d. 16.11.1908 lbnr. 902285-01 Tillægstekst Dok om et plankeværk og dets vedligeholdelse mv, (80/93)

Nr. 6 lyst d. 31.10.1935 lbnr. 3641-01 Tillægstekst Dekl. til mag. ang en facadebeklædning og dennes fjernelse

Nr. 7 lyst d. 26.08.1938 lbnr. 3081-01 Tillægstekst Dok om benyttelse af cykelskure

Nr. 8 lyst d. 01.09.1964 lbnr. 3742-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv

Nr. 9 lyst d. 04.10.1991 lbnr. 902286-01 Tillægstekst Dok om fundering og grundvandssænkning mv

Nr. 10 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 902287-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv Filnavn: 1_F-I_13

Nr. 11 lyst d. 16.06.2014 lbnr. 1005407991 Deklaration om helårsbeboelse

Nr. 12 lyst d. 17.07.2015 lbnr. 1006568692 Vedtægter

Lokalplan:

Plan - Store Kongensgade

Kommuneplan:

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

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:

Kælderrum nr 1 jf. sælgers oplysningsskema



Adresse: Store Kongensgade 69C, 2. mf., 1264 København K
Kontantpris: kr. 9.850.000

Sagsnr.: 109CI-MH668
Ejerudgift/md.: kr. 8.566

Dato: 06.11.2025

Brugsret til cykelkælder jf. administratorskema

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til ejerforeningen.

REAL

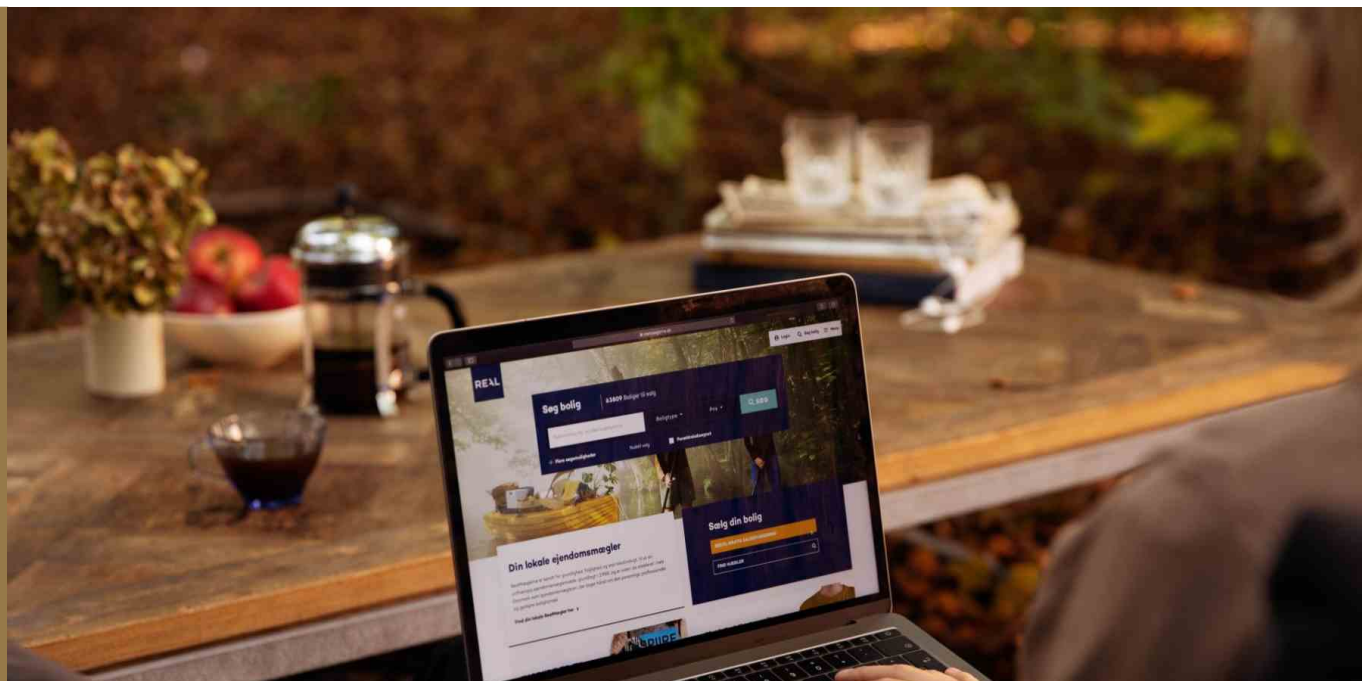
Guldkøber[®]

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