

Store Kongensgade 49, 3. 2, 1264 København K

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**82**
Kontant	**7.795.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**4.976**	Altan	**Ja**
Byggeår	**1935**		

Sagsnr. **109CI-AM377**

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
Store Kongensgade 53 / 1264 København K / Tlf. +45 32830600 / www.realmaeglerne.dk/kbh-city

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
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 49, 3. 2, 1264 København K
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 109CI-AM377
Ejerudgift/md.: kr. 4.976

Dato: 12.11.2026



Drømmelejlighed med køkken-alrum, altan og elevator

Midt i det skønne København finder I denne fantastiske lejlighed, som på fineste vis emmer af både storbyens puls og en skøn, hjemlig ro. Hvis I drømmer om et kompromisløst og stilrent hjem midt i hjertet af hovedstaden, så er dette det helt rette valg. Her bosætter I jer omgivet af historiske facader, smalle gader og hyggelige caféer, hvor alt lige fra det lokale bageri til byens mange kulturtilbud findes få skridt fra døren.
Beliggenheden er i absolut særklasse, og hverdagen bliver både bekvem og oplevelsesrig. I har de smukke, grønne rammer i Kongens Have som jeres udvidede baghave, og store shoppingdestinationer ligger blot få minutters gang væk. Samtidig sikrer den centrale placering, at I har nem og hurtig adgang til offentlig transport, spisesteder og alt det bedste, som byen har at byde på.
Indenfor mødes I af en indbydende entré, der leder jer videre til det rummelige køkken-alrum, hvor store vinduespartier sikrer et herligt lysindfald. Det moderne køkken indbyder til madlavning og hyggeligt samvær, mens stuen fungerer som en afslappet oase. Soveværelset er roligt placeret mod gården, badeværelset fremstår stort og elegant med eget vindue, og lejligheden fuldendes af et praktisk depotrum. Der er desuden elevator i ejendommen.
Fra stuen har I direkte udgang til en stor, solrig altan, hvor I kan nyde udsigten over byens tage. Altanen modtager masser af lys og er den perfekte ramme om alt fra morgenkaffen til et glas vin i skumringen. Ejendommen byder endvidere på et hyggeligt, grønt fællesareal i gården.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Store Kongensgade 49, 3. 2, 1264 København K
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 109CI-AM377
Ejerudgift/md.: kr. 4.976

Dato: 12.11.2026



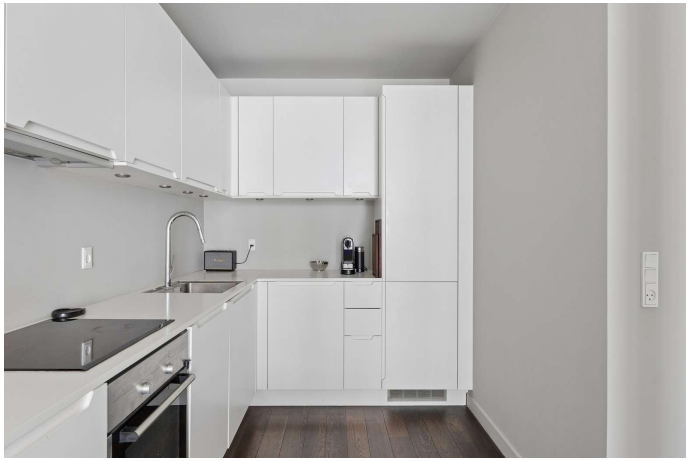
Altan



Stue



Køkken



Køkken



Gang



Badeværelse

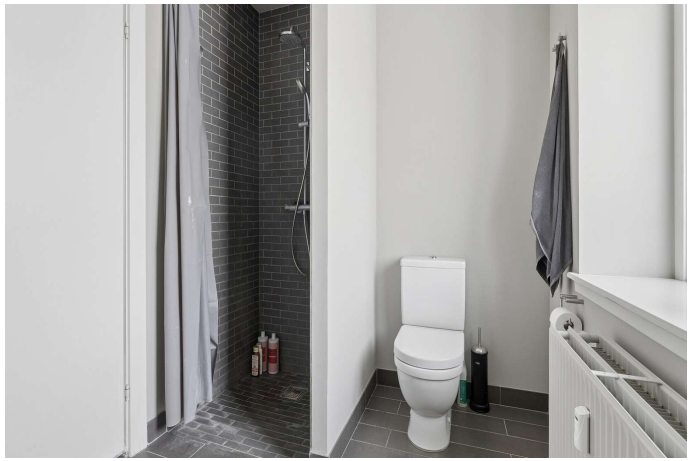
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Store Kongensgade 49, 3. 2, 1264 København K
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 109CI-AM377
Ejerudgift/md.: kr. 4.976

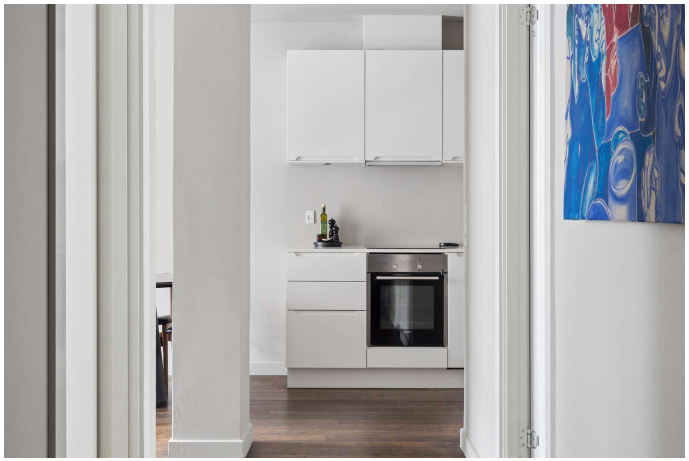
Dato: 12.11.2026



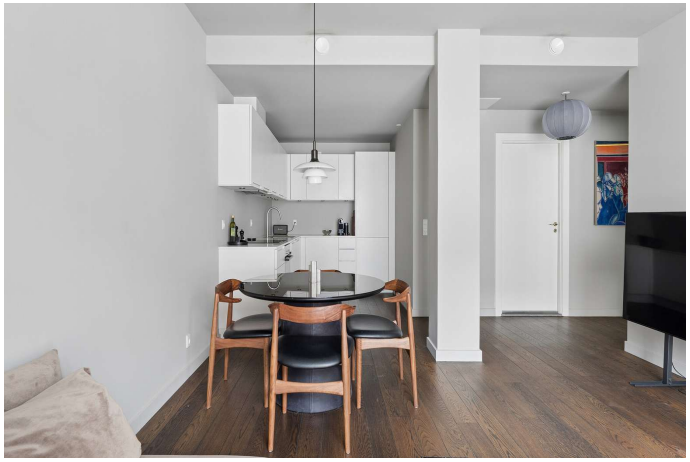
Badeværelse



Soveværelse



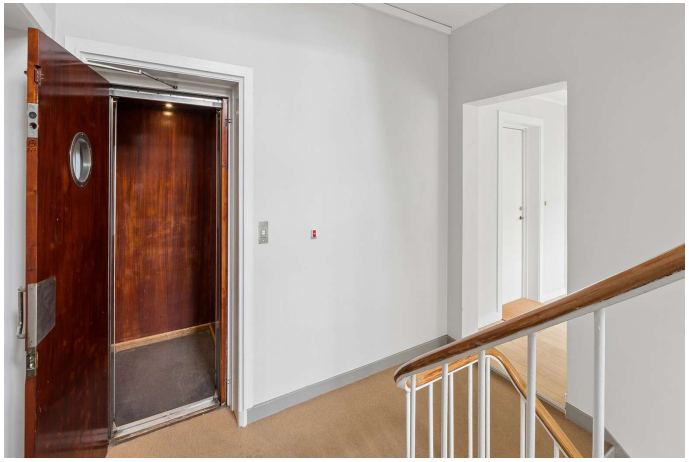
Køkken



Spisestue



Altan



Gang

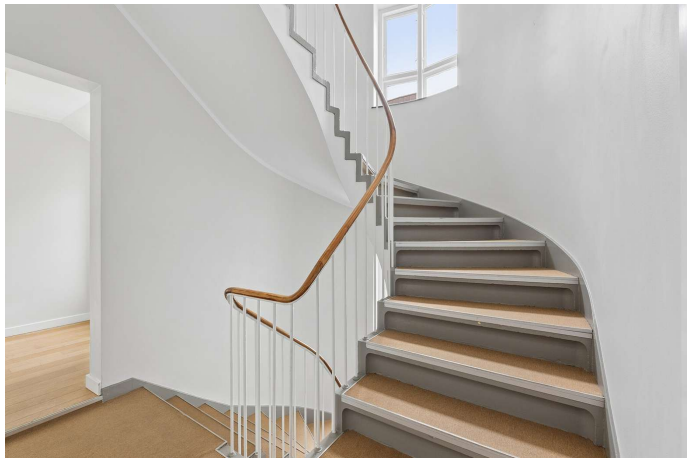
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

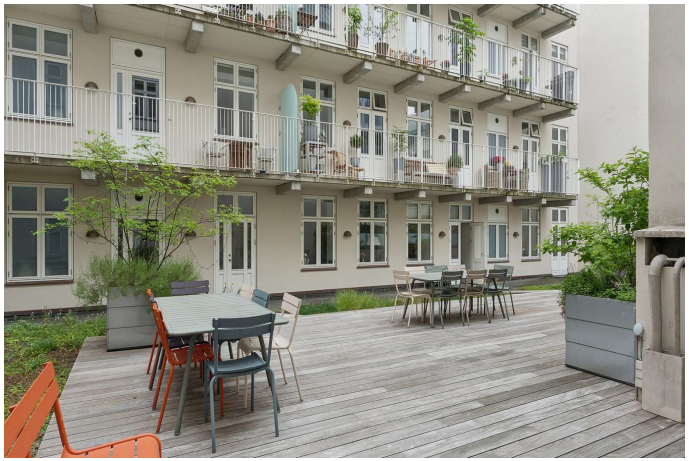
Adresse: Store Kongensgade 49, 3. 2, 1264 København K
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 109CI-AM377
Ejerudgift/md.: kr. 4.976

Dato: 12.11.2026



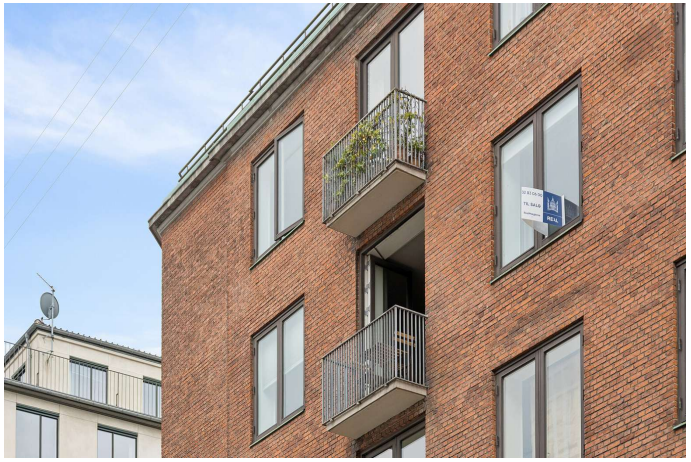
Gang



Gårdmiljø



Gårdmiljø



Facade



Altan

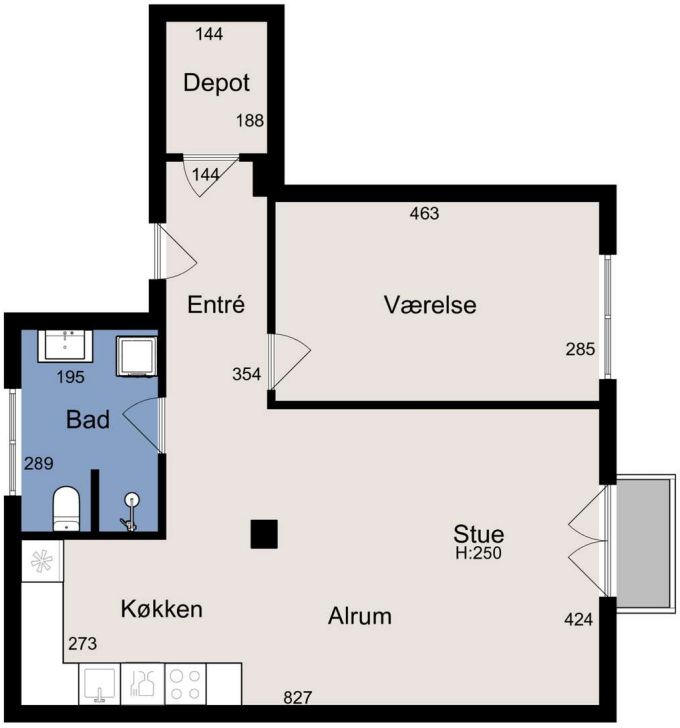
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Store Kongensgade 49, 3. 2, 1264 København K
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 109CI-AM377
Ejerudgift/md.: kr. 4.976

Dato: 12.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (2x3)

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Store Kongensgade 49, 3. 2, 1264 København K
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 109CI-AM377
Ejerudgift/md.: kr. 4.976

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	50 Sankt Annæ Vester Kvarter, København
BFE-nr.:	124050
Ejerl. Nr.:	14
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1935

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	6.213.000
Grundværdi:	3.902.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.970.400
Grundlag for grundskyld:	3.121.600

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	70 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	70 m^2
BBR-boligareal:	82 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:

Servitutter
- Nr. 1: 25.09.1935 - Dok om afgivelse af areal til off gade 1_J-I_51
- Nr. 2: 27.05.1957 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_J-I_51
- Nr. 3: 21.05.1971 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_J-I_51
- Nr. 4: 04.10.1973 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_J-I_51
- Nr. 5: 04.10.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv 1_S-I_50
- Nr. 6: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 7: 30.09.2013 - Deklaration om helårsbeboelse
- Nr. 8: 14.11.2013 - Deklaration om helårsbeboelse
- Nr. 9: 09.10.2014 - VEDTÆGTER FOR "EJERFORENINGEN STORE KONGENSGADE 49"
- Nr. 11: 16.12.2014 - Deklaration om teknikrum

Planer
Lokalplan 130 - Store Kongensgade

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Codan
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 10.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 10.200 p.a.
Vand betales a/c med kr. 7.200 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 salgsopstillingens 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: Foreligger endnu ikke.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Store Kongensgade 49, 3. 2, 1264 København K
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 109CI-AM377
Ejerudgift/md.: kr. 4.976

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	25.349
Grundskyld	kr.	15.920
Fællesudgifter	kr.	18.240
Rottebekæmpelse 2026 - Anslået	kr.	200
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	59.709

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	7.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	48.650
Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	2.450
I alt	kr.	7.846.100

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

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: 390.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 43.654 md. / 523.853 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 35.717 md. / 428.603 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **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 49, 3. 2, 1264 København K
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 109CI-AM377
Ejerudgift/md.: kr. 4.976

Dato: 12.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 12: hovedstol kr. 3.957.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: E/F Store Kongensgade 49
Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 70 / 3101
Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Brugsret
Afventer oplysninger

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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
Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 5 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 Jf. vedtægternes § 26.5:
xxxHusdyr: Jf. vedtægternes § 26.5: ejerlejligheden. Husdyret må ikke være til gene for de øvrige beboere i ejendommen. For så vidt angår hunde, må der ikke være tale om kamphunde eller krydsninger heraf. Det er ikke tilladt at holde slanger eller krybdyr i ejerlejligheden.

Udlejning jf. vedtægterne § 28
Tilladt, jf. vedtægterne § 28 skal bestyrelsen have meddelelse om lejers navn og kontaktoplysninger (telefonnummer og mail). Sendes via administrator. Bemærk venligst at korttidsudleje ikke er tilladt, se generalforsamlings referat af 19.11.2015

Kommune- & Spildevandsplaner
Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad
Plan - R24.T0.1.1 - T*
Plan - R24.C.1.8 - C
Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad
Kloakopland - 216

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