



REAL

Store Kongensgade 79C, 2., 1264 København K

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	95
Kontant	9.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.932	Altan	Ja
Byggeår/ombygget	1880/1988		

Sagsnr. **109CI-AM345**

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

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

Dato: 01.05.2026



Lækker lejlighed med kant og karakter

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: 01.05.2026



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

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

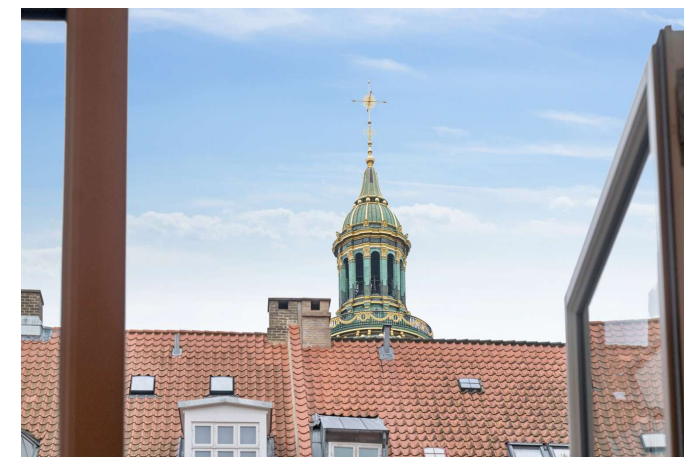
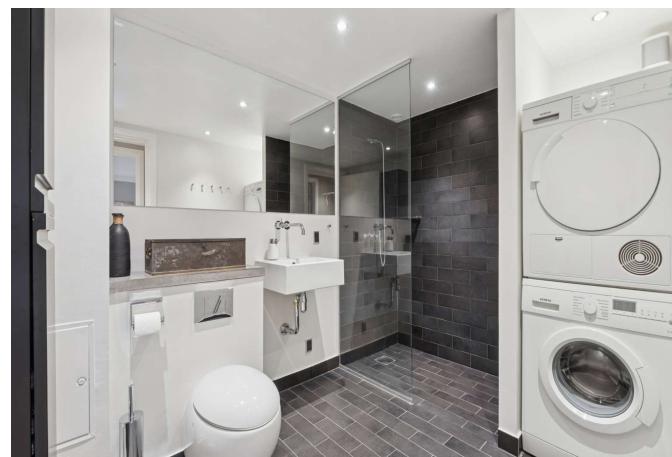
Dato: 01.05.2026



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

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

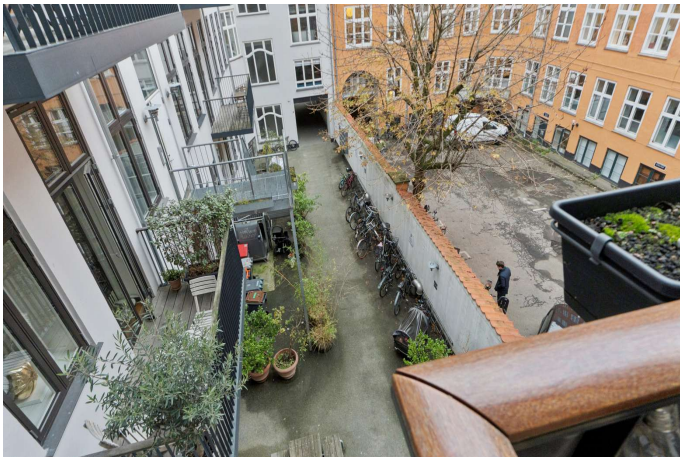
Dato: 01.05.2026



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

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

Dato: 01.05.2026





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

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

Dato: 01.05.2026



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: 01.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 64b Sankt Annæ Vester Kvarter, København
BFE-nr.: 124566
Ejerl. Nr.: 7
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1880/1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Tinglyst areal: 85 m²
Heraf tinglyst boligareal: 85 m²
BBR-boligareal: 95 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):

Komfur Gaggenau - Ovn Gaggenau - Kogeplade Gaggenau - Emhætte Elica - Køle/fryseskab Gaggenau - Opvaskemaskine Bosch - Vaskemaskine Siemens - Tørretumbler Siemens 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 79C, 2., 1264 København K
Kontantpris: kr. 9.495.000

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

Dato: 01.05.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.080 Forbrug: 0 a/c
Udgiften er beregnet i år: 0

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 ejendomsmæg-

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 salgsoptillingens 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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

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

Dato: 01.05.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	27.642	Kontantpris	kr.	9.495.000
Grundskyld	kr.	17.634	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	58.850
Rottebekæmpelse 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: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 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 51.527 md. / 618.323 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 42.149 md. / 505.785 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: 08.04.2026

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

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

Dato: 01.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 19: hovedstol kr. 946.000
Nr. 20: hovedstol kr. 1.102.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ejerforeningen har etableret en kassekredit med max trækingsret på kr. 250.000	0	01.05.2026

Ejerforening

Navn: Vest Administration
Eksisterende sikkerhed: Kr. 32.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 89 / 2378
Tinglyst: 89 / 2378
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Der medfølger 1 kælderrum til alle lejligheder. Sælger kan hjælpe med hvilket der har hørt til lejligheden.
Kælderrum har # 10 oplyser sælger

Servitutter

- Nr. 1: 11.06.2021 - Servitut om metrostation
- Nr. 2: 17.10.1836 - Dok om at der ikke kan vindes hævd på 6 fag enkelte vinduer mv -
- Nr. 3: 27.01.1845 - Dok om ikke-hævd med lemme forsynede åbninger eller på tagdryppet gennem en nedløbsrende
- Nr. 4: 30.04.1906 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 5: 29.04.1912 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 6: 12.03.1918 - Fredningsbeslutning
- Nr. 7: 26.04.1944 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 8: 09.11.1970 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 9: 12.05.1975 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv

- Nr. 10: 19.04.1991 - Dok om parkering mv
- Nr. 11: 04.10.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv
- Nr. 12: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 13: 17.07.2007 - Præcisering af fredning
- Nr. 14: 12.06.2008 - Vedtægter for Ejerforeningen Store Kongensgade 79 Tillige lyst pantstiftende 23.10.2013
- Nr. 16: 24.09.2012 - fællesgård/helårsbeboelse
- Nr. 17: 27.03.2019 - Tillæg til tinglyste vedtægter

Planer

Kommuneplan R24.B.1.32 - R24.B.1.32 - B
Lokalplan nr. KONGSBAK INFORMATIK.pdf

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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 yderlige oplysninger.

Arbejdsforpligtigelser

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



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

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

Dato: 01.05.2026

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 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.

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

Lokalplaner, kommuneplaner og spildevandsplaner jf. ejendomsdatarapporten

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

Fejl og mangler - sælger oplyser

- 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

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