



REAL

Store Kongensgade 57A, 4., 1264 København K

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	111
Kontant	11.500.000	Værelser	3
Ejerudgift	7.319		
Byggeår/ombygget	1780/1967	Energimærke	C

Sagsnr. **109CI-AM351**

RealMæglerne City & Christianshavn ApS

Store Kongensgade 53 / 1264 København K / Tlf. +45 32830600 / www.realmaeglerne.dk/kbh-city

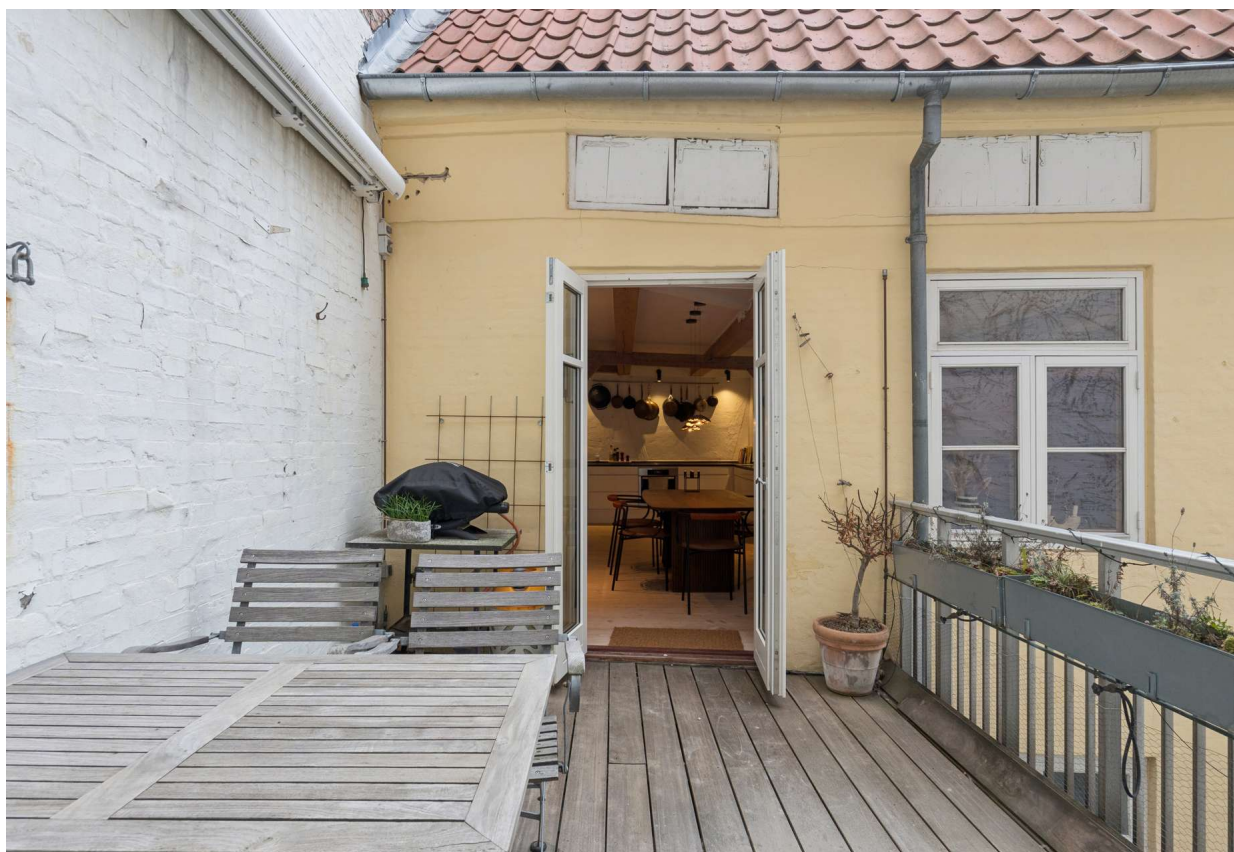
Salgsopstilling

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 57A, 4., 1264 København K
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 109CI-AM351
Ejerudgift/md.: kr. 7.319

Dato: 28.05.2026



Flot renoveret lejlighed med tagterasse i Frederiksstad

På øverste etage i en klassisk københavnerejendom fra 1780 finder du denne smukke og indflytningsklare lejlighed, hvor historisk charme møder moderne komfort. Lejligheden fremstår renoveret med en gennemtænkt planløsning og en rolig, romantisk stemning midt i storbyen. Til boligen hører en stor, privat tagterasse.

Frederiksstad er nok Københavns smukkeste bydel, hvor storslået arkitektur og kulturhistoriske monumenter præger stemningen. Her bør du få skridt fra restauranter, caféer og butikker i rigelige mængder, og tæt på hjemmet ligger også Marmorkirken med tilhørende metrostation samt Amalienborg Slot, Kongens Nytorv og Nyhavn. Der er også kort gåafstand til Kongens Have og de mange muligheder i Indre By.

Ejendommen ligger tilbagetrukket i en stille baggård med brostensbelægning. Her mærker du tydeligt den historiske atmosfære, samtidig med at du føler dig skærmet fra byens pulserende liv.

I lejligheden cementeres det positive førstehåndsindtryk, hvor store, lyse rum med markante loftsbjælker og brede plankegulve tager imod dig. Køkken-alrummet udgør boligens åbne opholdsmiljø, hvor der er masser af plads til at indrette hyggelige sektioner. Køkkenet fremstår moderne og funktionelt, og bemærk brændeovnen, der beriger stemningen yderligere i aften timerne.

Fra alrummet er der udgang til tagterassen, hvor du kan nyde sommersolen med følelsen af at være helt dig selv. Endelig kan du se frem til at indrette to store værelser og et indbydende badeværelse med bruseniche.

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.

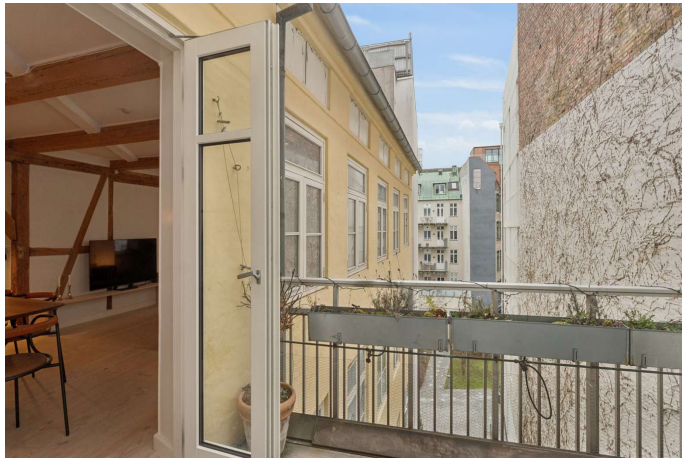
Ansvarlig ejendomsmægler: Alexander Malling Petersen



Adresse: Store Kongensgade 57A, 4., 1264 København K
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 109CI-AM351
Ejerudgift/md.: kr. 7.319

Dato: 28.05.2026



Tagterrace



Stue



Spisestue



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Store Kongensgade 57A, 4., 1264 København K
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 109CI-AM351
Ejerudgift/md.: kr. 7.319

Dato: 28.05.2026



Spisestue



Spisestue



Spisestue



Stue



Stue



Stue



Adresse: Store Kongensgade 57A, 4., 1264 København K
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 109CI-AM351
Ejerudgift/md.: kr. 7.319

Dato: 28.05.2026



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse



Udendørs



Adresse: Store Kongensgade 57A, 4., 1264 København K
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 109CI-AM351
Ejerudgift/md.: kr. 7.319

Dato: 28.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan

Adresse: Store Kongensgade 57A, 4., 1264 København K
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 109CI-AM351
Ejerudgift/md.: kr. 7.319

Dato: 28.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	52 Sankt Annæ Vester Kvarter, København
BFE-nr.:	124466
Ejerl. Nr.:	9
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1780/1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	7.886.000
Grundværdi:	4.937.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.308.800
Grundlag for grundskyld:	3.949.600

Arealer**

Tinglyst areal:	102 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	0 m ²
Heraf andre arealer	102 m ²
BBR-boligareal:	111 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: 07.03.1975 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering 1_C-I_427
- Nr. 2: 21.08.1989 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_C-I_427
- Nr. 3: 04.10.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv 1_S-I_50
- Nr. 4: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 5: 14.11.2008 - Vedtægter for Ejerforeningen St. Kongensgade 57 & 57 A Tillige lyst pantstiftende Tillæg 13.03.2017-1008506534
- Nr. 8: 13.03.2017 - Vedtægter lyst 14.11.2008-119976-01

Planer

Lokalplan 130
Lokalplan 130

Tilbehør:

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

Ovn - kogeplade - Køel/fryseskab - Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler jf. sælgers oplysningskema

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 57A, 4., 1264 København K
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 109CI-AM351
Ejerudgift/md.: kr. 7.319

Dato: 28.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige 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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.980 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. 6.979,56 p.a. - Anslået

Vand betales a/c med kr. 2.000 p.a. - anslået

Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 57A, 4., 1264 København K
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 109CI-AM351
Ejerudgift/md.: kr. 7.319

Dato: 28.05.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	32.175	Kontantpris	kr.	11.500.000
Grundskyld	kr.	20.143	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	70.850
Rottebekæmpelse 2026	kr.	136	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Fællesudgifter - anslået	kr.	31.584	Honorar for udarbejdelse af sikkerhed, anslået	kr.	3.125
Opsparing - anslået	kr.	3.792	Ejerskiftegebyr til administrator, anslået	kr.	2.500
			I alt	kr.	11.578.300

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. 87.830

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: 575.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 62.963 md. / 755.553 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 51.507 md. / 618.087 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026 **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 57A, 4., 1264 København K
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 109CI-AM351
Ejerudgift/md.: kr. 7.319

Dato: 28.05.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebrev 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. 6: hovedstol kr. 25.000
Nr. 9: hovedstol kr. 4.000.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer ejerlejlighedsskema	0	28.05.2026

Ejerforening

Navn: E/F Store Kongensgade 57-57A
Eksisterende sikkerhed: Kr. 25.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 18.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 0 / 0
Tinglyst: 102 / 1346
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Depotrum 2 stk jf. sælgers oplysningsskema

Fællesfaciliteter

Afventer oplysninger

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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

Bevaringsværdi ejendom

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau X 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.

Arbejdsforpligtelser i foreningen

Sælger oplyser i sælgers oplysningsskema, at der er en arbejdsdag om året.
jf. husorden: Alle foreningens medlemmer har pligt til at deltage personligt eller med en repræsentant for deres husstand, lejer eller lignende. Hvis et medlem ikke deltager selv eller ved repræsentant, kan foreningen opkræve et beløb på 5.000 kr. fra det pågældende medlem til dækning af omkostninger ved at få foretaget de nødvendige arbejder professionelt. Beløbet opkræves af administrator sammen med den månedlige opkrævning af bidrag til fællesudgifter mv. Bestyrelsen fastsætter dato og opgaver for den enkelte arbejdsdag

Sælger oplysninger om fejl og mangler

- Fejl på vandindtag på vaskemaskine, men virker, dog ikke alle funktioner.

Husdyr

Det er ikke tilladt at holde hund jf. husorden

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.



Adresse: Store Kongensgade 57A, 4., 1264 København K
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 109CI-AM351
Ejerudgift/md.: kr. 7.319

Dato: 28.05.2026

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Kommuneplaner & Spildevandsplaner

Plan - R24.C.1.8 - C

Plan - R24.T0.1.1 - T*

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Spidevand:

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