



REAL

Store Kongensgade 90, st., 1264 København K

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	22
Kontant	1.395.000	Erhverv m ²	22
Ejerudgift	1.252		
Byggeår	1880	Energimærke	C

Sagsnr. **121484331**

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg

Strandvejen 108 / 2900 Hellerup / Tlf. +45 36222900 / www.realmaeglerne.dk/hellerup

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 90, st., 1264 København K
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 121484331
Ejerudgift/md.: kr. 1.252

Dato: 18.05.2026



Garage med plads til to biler / værksted / lager i hjertet af Kbh K

På Store Kongensgade 90 udbydes denne garage, som skiller sig ud fra byens traditionelle parkeringsløsninger. Her får man ikke blot plads til to biler – men et aktiv med mange anvendelsesmuligheder og et langsigtet potentiale.

Adgangen til garagen sker gennem porten fra en smuk og herskabelig ejendom, hvorefter man ankommer til den rolige baggård, hvor garagen er placeret. En diskret og rolig adgang.

Garagen rummer uden problemer både en større bil og ekstra køretøj, plads til værksted, hobbyaktiviteter, opbevaring eller lager. En veltrængt fleksibilitet i Indre København.

Med Københavns Kommunes løbende reduktion af parkeringspladser og ambition om færre biler i byen, forventes private garager kun at blive mere attraktive og eftertragtede i de kommende år.

Derudover vil der kunne opnås et beskedent, men stabilt afkast ved udlejning.

En sjælden mulighed for at erhverve en rummelig og anvendelig garage helt centralt i København.

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: Nicolai Cederholm

Adresse: Store Kongensgade 90, st., 1264 København K
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 121484331
Ejerudgift/md.: kr. 1.252

Dato: 18.05.2026



Adresse: Store Kongensgade 90, st., 1264 København K
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 121484331
Ejerudgift/md.: kr. 1.252

Dato: 18.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Opbevaring, Parkering, Lager
Kommune:	København
Matr.nr.:	333 Sankt Annæ Øster Kvarter, København
BFE-nr.:	123084
Ejerl. Nr.:	18
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1880

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2026
Ejendomsværdi:	
Grundværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.116.000
Grundlag for grundskyld:	800.000

Arealer**

Tinglyst areal:	22 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	0 m ²
Heraf erhvervsareal:	22 m ²
BBR-boligareal:	22 m ²
Erhvervsareal i alt:	22 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:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

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 90, st., 1264 København K
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 121484331
Ejerudgift/md.: kr. 1.252

Dato: 18.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 0 Forbrug: 0 0

Udgiften er beregnet i år: 0

Varmeinstallation: Ingen

Ejendommens primære varmekilde:

Oplysningerne stammer fra:

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 salgsoptillingens 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Store Kongensgade 90, st., 1264 København K
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 121484331
Ejerudgift/md.: kr. 1.252

Dato: 18.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.692	Kontantpris	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	4.080	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Fællesudgifter	kr.	3.780	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Grundfond/Vedligeholdelseskonto	kr.	780	Anslået udgift til rådgiver, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	70	I alt	kr.	1.417.075
Reg. Vedligeholdelsesfond	kr.	624			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	15.026		

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.714 md. / 92.566 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.308 md. / 75.701 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

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 90, st., 1264 København K
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 121484331
Ejerudgift/md.: kr. 1.252

Dato: 18.05.2026

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. 20: hovedstol kr. 5.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: ST KONGENSGADE 90 C/O Boligexperten Administration

Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 6 / 1000

Tinglyst: 6 / 1000

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Fællesfaciliteter

Fælles Tagterrasse

Servitutter

- Nr. : 18.05.2026 -
- Nr. : 18.05.2026 -
- Nr. : 18.05.2026 -
- Nr. : 18.05.2026 -
- Nr. : 18.05.2026 -
- Nr. : 18.05.2026 -
- Nr. : 18.05.2026 -
- Nr. : 18.05.2026 -
- Nr. : 18.05.2026 -
- Nr. : 18.05.2026 -
- Nr. : 18.05.2026 -
- Nr. : 18.05.2026 -
- Nr. : 18.05.2026 -
- Nr. : 18.05.2026 -
- Nr. : 18.05.2026 -
- Nr. : 18.05.2026 -

- Nr. : 18.05.2026 -
- Nr. : 18.05.2026 -
- Nr. : 18.05.2026 -
- Nr. : 18.05.2026 -

Planer

Lokalplan nr. 130

Anvendelsesbegrænsninger

Enheden kan alene benyttes til Lager, Parkering, Opbevaring og IKKE til beboelse.

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås: Ja, idet Mægler har interesse i handlen idet nærværende ejendomsmægler er sælger søn.

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.

Anslået grundlag for en eventuel ejendomsværdiskat

Der foreligger ikke et anvendeligt grundlag til beregning af ejendomsværdiskat for denne bolig, da boligen ikke har et oplyst grundlag for den aktuelle ejendomsværdiskat. Ejendomsmægleren har derfor anslået en ejendomsværdiskat for boligen.

Til brug for beregningen af en anslået ejendomsværdiskat er der fastsat en anslået ejendomsværdi til den udbudte kontantpris. Herefter er der fratrukket 20 % fra værdien efter forsigtighedsprincippet. Det anslåede grundlag er anvendt til at beregne udgiften til ejendomsværdiskat under salgspoststillingens ejerudgifter.

Afvigelser fra den anslåede ejendomsværdiskat, en anden beskatningsform, en eventuel æn-

Adresse: Store Kongensgade 90, st., 1264 København K
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 121484331
Ejerudgift/md.: kr. 1.252

Dato: 18.05.2026

dring af beskatningsgrundlaget og/eller manglende mulighed for overtagelse af en eventuel lejeværdibeskatning af boligen er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende - uanset om forholdet må vise sig at være væsentligt. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Anslået offentlig vurdering og beskatning

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået [som en del af ejendomsværdien ud fra referenceejendommens foreløbige/endelige ejendomsvurderingers tilsvarende grundandele]/[ud fra reference-grundsalgshandelspriser].

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip.

Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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