



REAL

Store Kongensgade 23, 4., 1264 København K

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	216
Kontant	16.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	5.782	Altan	Ja
Byggeår	1830	Energimærke	C

Sagsnr. **109CI-AM355**

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 23, 4., 1264 København K
Kontantpris: kr. 16.995.000

Sagsnr.: 109CI-AM355
Ejerudgift/md.: kr. 5.782

Dato: 01.04.2026



Unik penthouseejlighed med private tagterrasse og lave ejerudgifter

Sjælden mulighed for at erhverve en unik og stemningsfuld lejlighed i hjertet af København – fordelt på flere etager og med en fantastisk privat tagterrasse med udsigt over byens tage. Lejligheden breder sig over hele 242 etagemeter og byder på en sjældent set kombination af volumen, lys og karakter. De klassiske detaljer er smukt bevaret og understreger ejendommens historiske kvaliteter, mens planløsningen giver en naturlig opdeling mellem ophold og værelser. Køkken-alrummet fremstår rummeligt og indbydende med god plads til både hverdagsliv og gæster, og boligen rummer i alt 6 værelser med mange anvendelsesmuligheder – ideelt til både familie, hjemmearbejde eller repræsentative formål. Øverst i boligen finder man et stemningsfuldt opholdsrum med direkte udgang til den store, solrige tagterrasse. Herfra er der en enestående udsigt over Københavns tage og ikoniske bygninger – et privat uderum i absolut særklasse. En sjælden liebhaverbolig i en fredet ejendom, for den køber der ønsker noget helt unikt – midt i byen og tæt på alt, København har at tilbyde.

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.

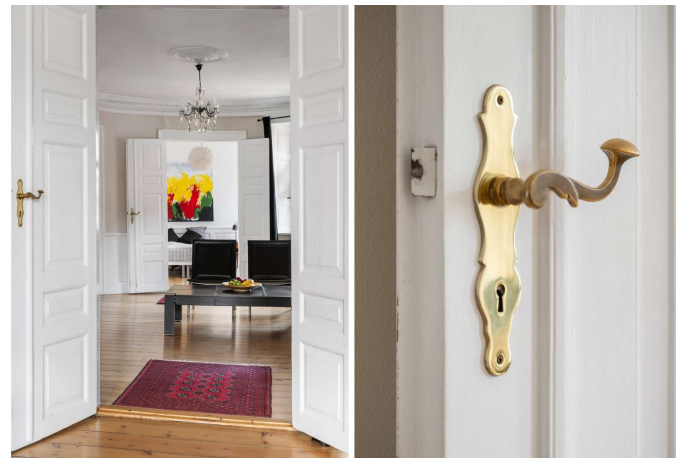
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Alexander Malling Petersen

Adresse: Store Kongensgade 23, 4., 1264 København K
Kontantpris: kr. 16.995.000

Sagsnr.: 109CI-AM355
Ejerudgift/md.: kr. 5.782

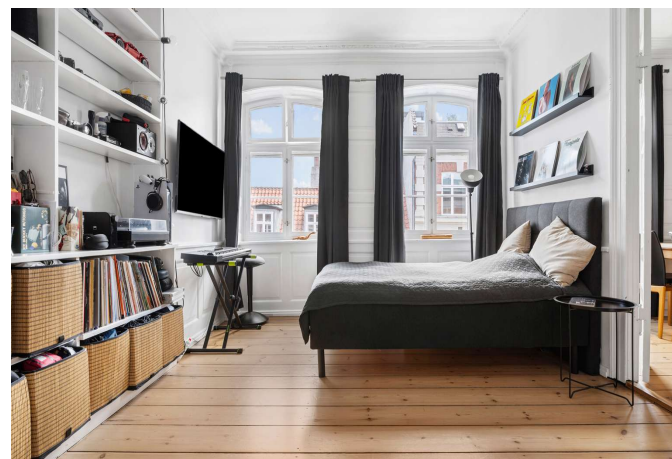
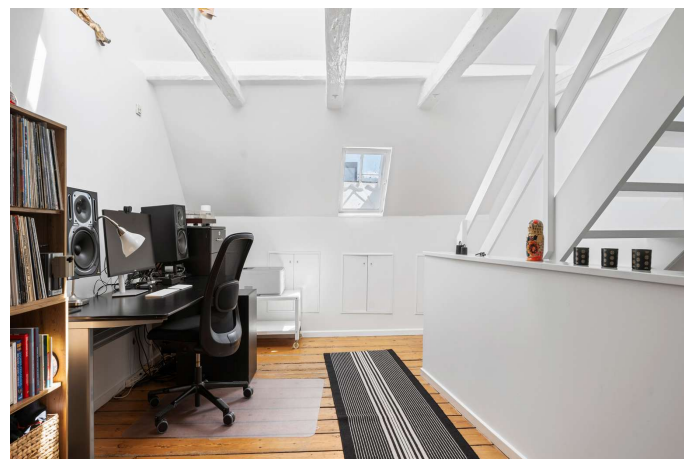
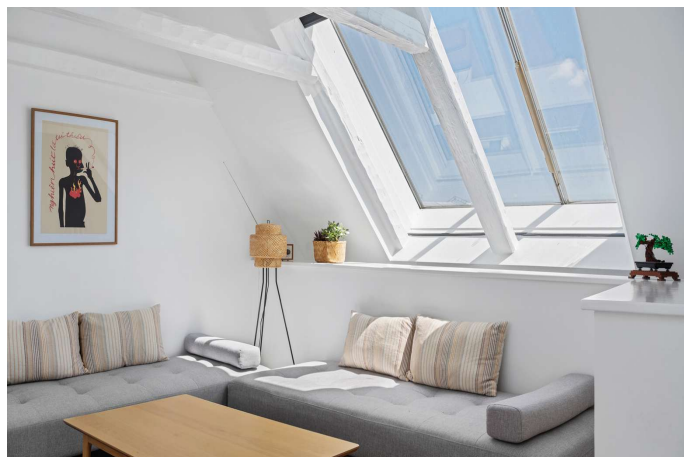
Dato: 01.04.2026



Adresse: Store Kongensgade 23, 4., 1264 København K
Kontantpris: kr. 16.995.000

Sagsnr.: 109CI-AM355
Ejerudgift/md.: kr. 5.782

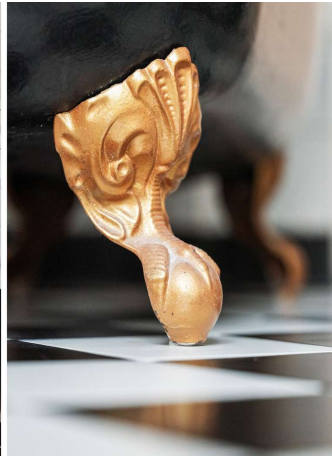
Dato: 01.04.2026



Adresse: Store Kongensgade 23, 4., 1264 København K
Kontantpris: kr. 16.995.000

Sagsnr.: 109CI-AM355
Ejerudgift/md.: kr. 5.782

Dato: 01.04.2026

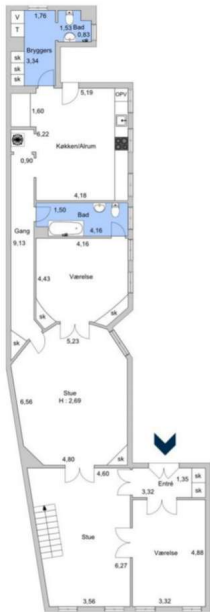


Adresse: Store Kongensgade 23, 4., 1264 København K
Kontantpris: kr. 16.995.000

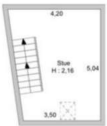
Sagsnr.: 109CI-AM355
Ejerudgift/md.: kr. 5.782

Dato: 01.04.2026

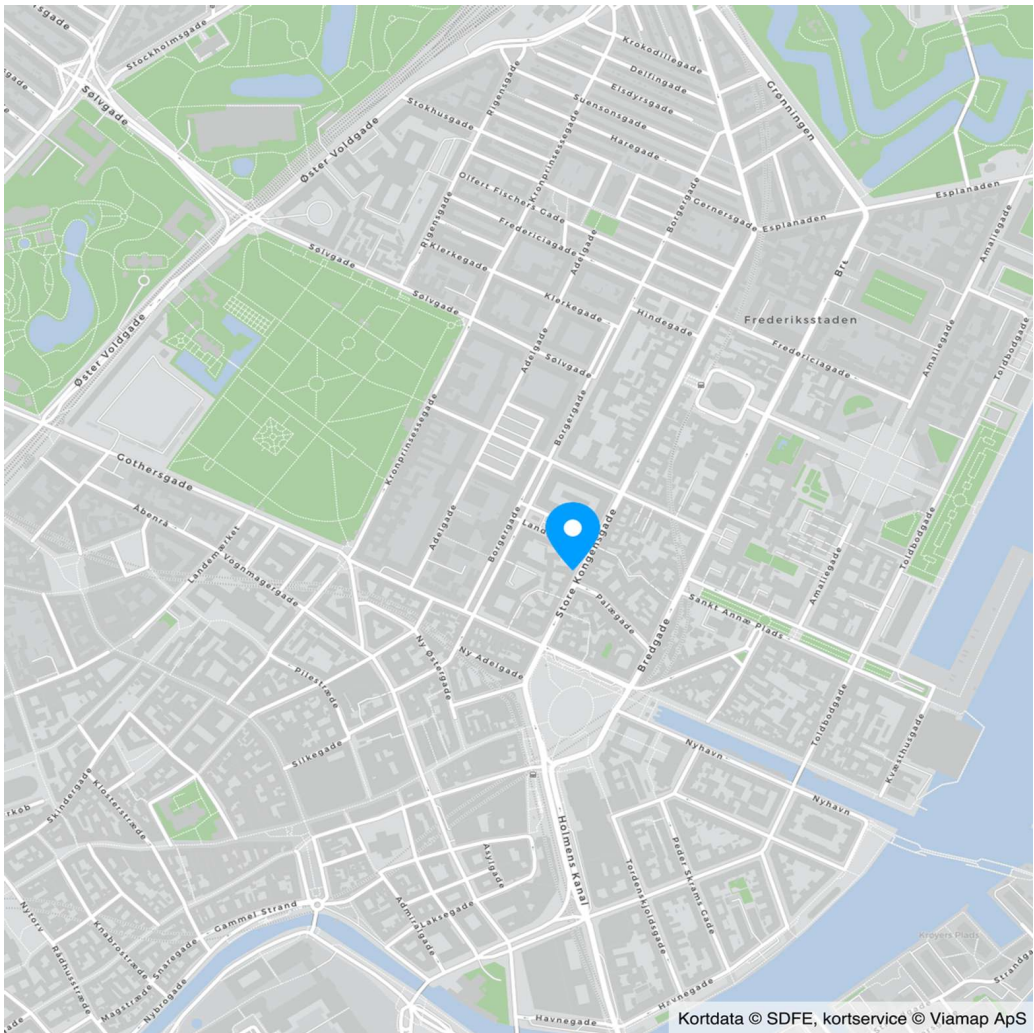
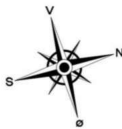
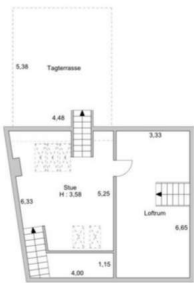
4. sal



5. sal



6. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Store Kongensgade 23, 4., 1264 København K
Kontantpris: kr. 16.995.000

Sagsnr.: 109CI-AM355
Ejerudgift/md.: kr. 5.782

Dato: 01.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	40a Sankt Annæ Vester Kvarter, København
BFE-nr.:	124041
Ejerl. Nr.:	6
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1830

Arealer**

Tinglyst areal:	172 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	172 m ²
BBR-boligareal:	216 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	11.482.000
Grundværdi:	7.240.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	9.185.600
Grundlag for grundskyld:	

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab: Siemens - Vaskemaskine: Siemens - Tørretumbler: Siemens - Ovn: Gaggenau - Kogeplade: Gas Gaggenau - Emhætte: Gaggenau - Opvaskemaskine: Siemens jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Store Kongensgade 23, 4., 1264 København K
Kontantpris: kr. 16.995.000

Sagsnr.: 109CI-AM355
Ejerudgift/md.: kr. 5.782

Dato: 01.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer selve policen fra administrator

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 26.712 Forbrug: 0 a/c
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 26.712 p.a. - Anslået
Der gøres opmærksom på, at fællesudgifterne er reduceret med kr. 3.500 , svarende til lejlighedens andel af budgetteret vandforbrug - Anslået

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.

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 23, 4., 1264 København K
Kontantpris: kr. 16.995.000

Sagsnr.: 109CI-AM355
Ejerudgift/md.: kr. 5.782

Dato: 01.04.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	48.436	Kontantpris	kr.	16.995.000
Rottebekæmpelse 2026	kr.	198	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	103.850
Fællesudgifter - Anslået	kr.	20.752	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
			Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforeningen - adm, anslået	kr.	3.750
			Ejerskifte til administrator, anslået	kr.	3.000
			I alt	kr.	17.107.425
			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.	69.386			

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: 850.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 92.685 md. / 1.112.219 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 75.821 md. / 909.847 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: 25.03.2026

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 23, 4., 1264 København K
Kontantpris: kr. 16.995.000

Sagsnr.: 109CI-AM355
Ejerudgift/md.: kr. 5.782

Dato: 01.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ejerforening

Navn: E/F St. Kongensgade 23-23A

Eksisterende sikkerhed: Kr. 32.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: 198 / 2178

Tinglyst: 172 / 2178

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Sælger oplyser at der er brugsret til både loft og kælderrum jf. sælgers oplysningsskema

Fællesfaciliteter

Der er adgang til cykelhus/cykelparkering.

Servitutter

- Nr. 1: 19.11.1849 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (40/211)
- Nr. 2: 14.07.1884 - Overenskomst om fælles gårdsrum af gennemkørsel mv, (61/260)
- Nr. 3: 16.08.1909 - Dok om cykelskur og baderum, (80/336)
- Nr. 4: 22.11.1909 - Dok om vaskerum, (81/27)
- Nr. 5: 28.05.1923 - Dok om gårdsrum gennemkørsel mv, (96/60)
- Nr. 6: 31.03.1981 - Dok om enebrugsret for ejeren af tagrum og del af sidebygningens flade mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Ikke til hinder for prioritering 1_P-I_145
- Nr. 7: 01.06.1989 - Fredningsbeslutning 1_P-I_145
- Nr. 8: 10.08.1989 - Dok om bevaringspligt mv 1_P-I_145
- Nr. 9: 14.09.1989 - Lokalplan
- Nr. 10: 29.01.1990 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 11: 04.10.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv 1_S-I_50
- Nr. 12: 17.01.1994 - Dok om ombygningsprojekt 1_P-I_145
- Nr. 13: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv

- Nr. 14: 22.02.2002 - Vedtægter for ejerforeningen St. Kongensgade 23 - 23 A 1_P-I_145

Planer

Lokalplan 130

Lokalplan 455 - Landgreven

Andre forhold af væsentlig betydning Kommuneplaner & Spildavandsplaner

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Plan - R24.C.1.6 - C

Plan - R24.T0.1.1 - T*

Plan - R24.S.1.48 - S*

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Kloakopland - 216

Jordforurening

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.

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.



Adresse: Store Kongensgade 23, 4., 1264 København K
Kontantpris: kr. 16.995.000

Sagsnr.: 109CI-AM355
Ejerudgift/md.: kr. 5.782

Dato: 01.04.2026

Arbejdsforpligtelser for ejer:

Der er aftalt oprydning af gård samt deltagelse i trappevask.

Husdyr:

Det er tilladt at holde husdyr.

Udlejning

Lejligheden må ikke udlejes. Se vedtægtens §9, stk. 3.

Oplysninger om istandsættelsesarbejde

Der er skal forventes at komme ekstra udgifter til renoivering af kloak indenfor de kommende år, som ikke kan dækkes af ejerforeningens løbende budget.

Sælgers oplysningsskema

Sælger oplyser følgende:

Kun et par små ændringer til sælgetoplysningen: Der er nu installeret fibernet i bygningen, og facaden er malet - og betalt.

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