



REAL

Store Kongensgade 90, 2. tv., 1264 København K

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	142
Kontantpris	12.750.000	Værelser	4
Ejerudgift	8.183	Altan	Ja
Byggeår/ombygget	1880/1976	Energimærke	C

Sagsnr. **109CI-MH678**

RealMæglerne City & Christianshavn ApS

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

Salgsopstilling

RealMæglerne City & Christianshavn ApS

CVR-nr. 34080992

Store Kongensgade 53, st. / 1264 København K

Tlf. 32830600 / city@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/kbh-city

REAL

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Store Kongensgade 90, 2. tv., 1264 København K
Kontantpris: kr. 12.750.000

Sagsnr.: 109CI-MH678
Ejerudgift/md.: kr. 8.183

Dato: 25.09.2025



Beskrivelse:

Glæd dig til at træde ind i disse herskabelige omgivelser, der befinder sig i en klassisk ejendom fra 1880 på en sublim beliggenhed i Indre By. Her kan du lade hverdagen udspille sig i en nyistandsat lejlighed, som imponerer med charmerende detaljer såsom stuk, høje paneler, indbyggede skabe og pejs. Bemærk også det flotte snedkerkøkken fra Just Wood samt den store altan!

Rummelige rammer, betragtelig loftshøjde og luksuriøse valg er, hvad der venter dig indenfor. Planløsningen byder på et toilet, et baderum, et badeværelse samt tre værelser, hvilket gør boligen ideel til den lille familie eller dig, der ønsker et hjem med albuenum. Smukke snedkerelementer finder du både på det ene badeværelse og i køkkenet, hvor en pragtfuld køkkenø skaber et naturligt samlingspunkt og muligheden for middagsselskaber på op til 6 personer. Herfra kan du åbne dobbeltdøren til den charmerende stue og lade opholdsmiljøet smelte sammen til ét.

Vandet til køkken og gæstetoilet er trukket med sololift fra Grundfos, og lejlighedens hårdehvidevarer er fra Samsung og Siemens!

Fra det ene værelse har du adgang til en stor, ny altan med udsigt til en hyggelig bagård og byens tage. Et perfekt fristed at søge til, når vejret arter sig. Herudover har man også mulighed for at nyde det fantastiske syn af Marmorkirken fra foreningens fælles tagterasse.

De 2 andre værelser bruges i dag som et stort soveværelse og et rummeligt Walk-In. Sidstnævnte kan også nemt ændres til et soveværelse!

Beliggenheden i Indre By er lige i øjet, hvis du elsker byens pulserende liv, fantastiske kulturoplevelser og flotte vartegn. Her går hverdagen som smurt, da du har få minutters gang til både Metro, S-tog, indkøb, daginstitution og Nyboder Skole. På løbeturen vil det være oplagt at passere Amalienborg Slot, Kastellet og Kongens Have.

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: Mikkel Heinemann

Adresse: Store Kongensgade 90, 2. tv., 1264 København K
Kontantpris: kr. 12.750.000

Sagsnr.: 109CI-MH678
Ejerudgift/md.: kr. 8.183

Dato: 25.09.2025



Indendørs



Stue



Stue



Stue



Køkken



Indendørs

Adresse: Store Kongensgade 90, 2. tv., 1264 København K
Kontantpris: kr. 12.750.000

Sagsnr.: 109CI-MH678
Ejerudgift/md.: kr. 8.183

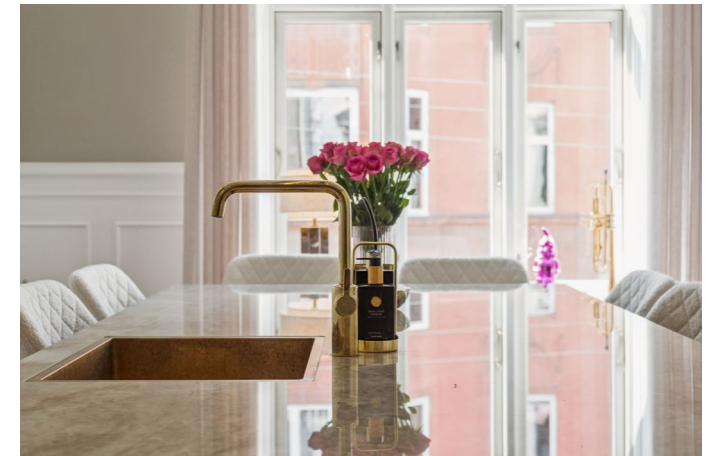
Dato: 25.09.2025



Udsigt



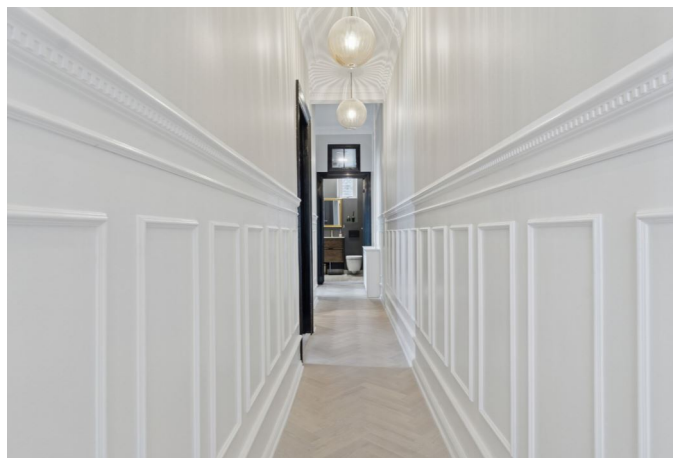
Spisestue



Indendørs



Køkken



Gang



Soveværelse

Adresse: Store Kongensgade 90, 2. tv., 1264 København K
Kontantpris: kr. 12.750.000

Sagsnr.: 109CI-MH678
Ejerudgift/md.: kr. 8.183

Dato: 25.09.2025



Stue



Værelse



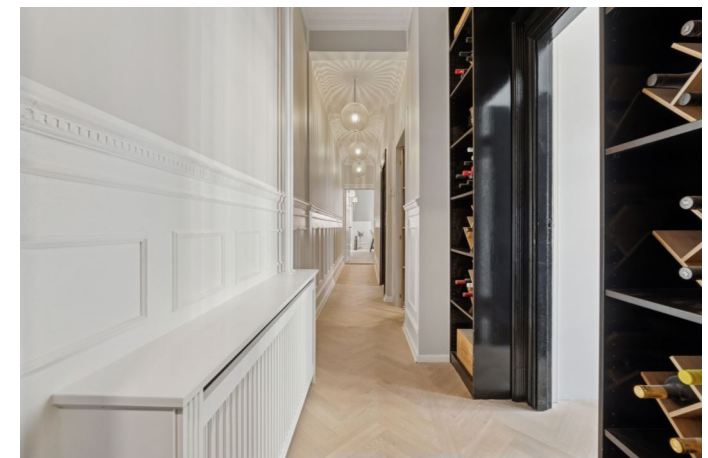
Soveværelse



Badeværelse



Badeværelse



Gang

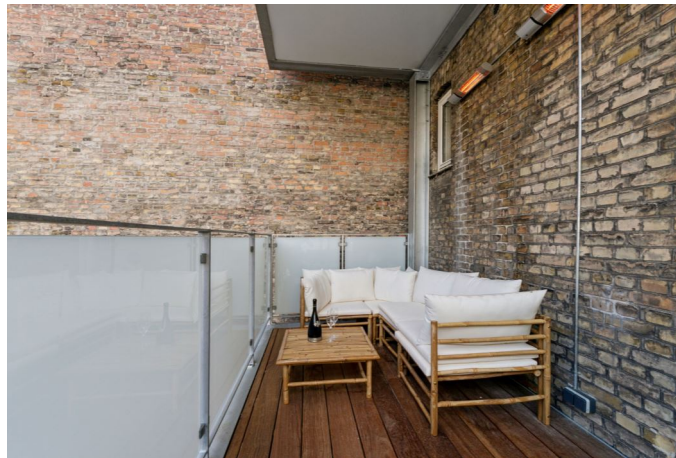
Adresse: Store Kongensgade 90, 2. tv., 1264 København K
Kontantpris: kr. 12.750.000

Sagsnr.: 109CI-MH678
Ejerudgift/md.: kr. 8.183

Dato: 25.09.2025



Gang



Altan



Altan



Gang



Gang



Toilet

Adresse: Store Kongensgade 90, 2. tv., 1264 København K
Kontantpris: kr. 12.750.000

Sagsnr.: 109CI-MH678
Ejerudgift/md.: kr. 8.183

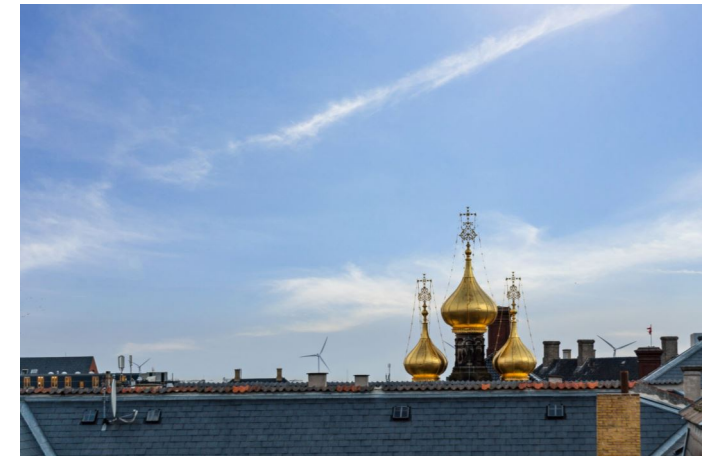
Dato: 25.09.2025



Trappe



Altan



Udsigt



Gårdmiljø

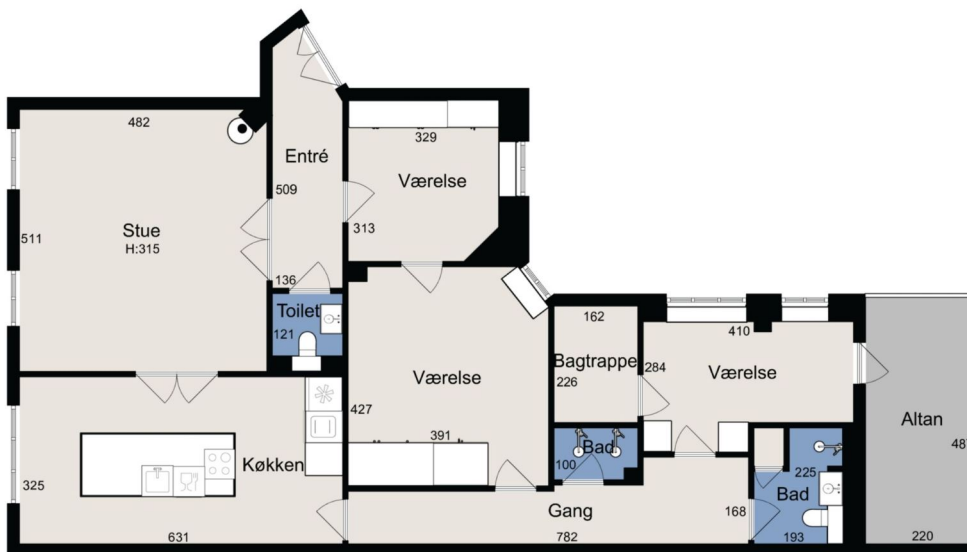


Facade

Adresse: Store Kongensgade 90, 2. tv., 1264 København K
Kontantpris: kr. 12.750.000

Sagsnr.: 109CI-MH678
Ejerudgift/md.: kr. 8.183

Dato: 25.09.2025





Adresse: Store Kongensgade 90, 2. tv., 1264 København K
Kontantpris: kr. 12.750.000

Sagsnr.: 109CI-MH678
Ejerudgift/md.: kr. 8.183

Dato: 25.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	333 Sankt Annæ Øster Kvarter, København
BFE-nr.:	123091
Ejl.nr.:	7
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1880/1976

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	128 m ²
- heraf boligareal:	128 m ²
BBR-boligareal:	142 m ²
Evt. øvrige arealer:	

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	8.928.000 kr.
Grundværdi:	5.407.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	7.142.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	4.325.000 kr.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Store Kongensgade 90, 2. tv., 1264 København K
Kontantpris: kr. 12.750.000

Sagsnr.: 109CI-MH678
Ejerudgift/md.: kr. 8.183

Dato: 25.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 19.200 Forbrug: a/c

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: .

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 19.200 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.

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 salgsoptstillingens 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

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.

Brændeovn undtaget af reglerne:

I forlængelse af ovenstående er kakkellovnen undtaget reglerne om udskiftning. Der henvises til ovennævnte hjemmeside www.skiftellerskrot.dk

<<http://www.skiftellerskrot.dk/>>.

Køber accepterer ovenstående og kan ikke efterfølgende gøre krav gældende mod hverken sælger eller ejendomsmægleren i anledning heraf.

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4 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

Ja - der henvises dog til vedtægternes § 13, stk. 2.

Udlejning

Ja, jf. vedtægterne § 13, stk.5.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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 90, 2. tv., 1264 København K
Kontantpris: kr. 12.750.000

Sagsnr.: 109CI-MH678
Ejerudgift/md.: kr. 8.183

Dato: 25.09.2025

Adresse: Store Kongensgade 90, 2. tv., 1264 København K
Kontantpris: kr. 12.750.000

Sagsnr.: 109CI-MH678
Ejerudgift/md.: kr. 8.183

Dato: 25.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	36.426	Kontantpris/udbetaling	kr.	12.750.000
Grundskyld	kr.	22.061	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	78.350
Rottebekæmpelse - anslået	kr.	150	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	2.500
Fællesudgifter	kr.	33.960	Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforeningen - anslået	kr.	2.500
Vedligeholdelsesfond	kr.	5.596	Gebyr indflytning til EF	kr.	2.450
			I alt	kr.	12.835.800
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		98.193			

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: 640.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 68.571 md./ 822.853 år Netto **ekskl.** ejerudgift 56.001 md./ 672.008 år v/24,30%
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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.09.2025
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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, 2. tv., 1264 København K
Kontantpris: kr. 12.750.000

Sagsnr.: 109CI-MH678
Ejerudgift/md.: kr. 8.183

Dato: 25.09.2025

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:
---	---------------------------------

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/2,2% Obligationslån	Obligationslån	5.641.000	5.641.000	5.671.572	DKK	2,24	182.075	29,25	3,10			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:
Fællesudg. fordeles efter: administrativt fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 54/1000
Adm. fordelingstal: 54/1000
Sikkerhed til e/f: 25.000 kr.
I form af: EF - Ejerpantebrev
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:
Servitutter:

- Nr. 1 lyst d. 11.06.2021 lbnr. 1013006357 Servitut med lovbestemt prioritet
- Nr. 2 lyst d. 28.11.1842 lbnr. 909183-01 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv,
- Nr. 3 lyst d. 20.09.1880 lbnr. 909184-01 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv,
- Nr. 4 lyst d. 20.09.1880 lbnr. 909185-01 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv,
- Nr. 5 lyst d. 20.09.1880 lbnr. 909186-01 - Dok om en grænseregulering,
- Nr. 6 lyst d. 15.03.1938 lbnr. 7224-01 - Dok om facadefremspring mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 7 lyst d. 18.03.1942 lbnr. 8687-01 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 8 lyst d. 20.08.1956 lbnr. 3138-01 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 9 lyst d. 30.01.1969 lbnr. 803-01 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 10 lyst d. 02.07.1975 lbnr. 9689-01 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt
- Nr. 11 lyst d. 05.02.1976 lbnr. 2556-01 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv

- Nr. 12 lyst d. 15.03.1976 lbnr. 5334-01 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 13 lyst d. 26.08.1976 lbnr. 17465-01 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 14 lyst d. 01.09.1982 lbnr. 25625-01 - Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt
- Nr. 15 lyst d. 15.02.1989 lbnr. 2435-01 - Vedtægter for ejerforening,
- Nr. 16 lyst d. 14.09.1989 lbnr. 909187-01 - Lokalplan, (12091a)
- Nr. 17 lyst d. 04.10.1991 lbnr. 909188-01 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv
- Nr. 18 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 909189-01 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 19 lyst d. 29.02.2000 lbnr. 24977-01 - Tillæg til vedtægter for "Ejerlejligheds- foreningen St. Kongensgade 90"

Lokalplan:
Lokalplan nr. 130

Kommuneplan:
Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Kommuneplanramme:
Plannummer: R24.B.1.31
Plannummer: R24.C.1.9
Plannummer: R24.T0.1.1

Kommuneplanstrategi:
Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad



Adresse: Store Kongensgade 90, 2. tv., 1264 København K
Kontantpris: kr. 12.750.000

Sagsnr.: 109CI-MH678
Ejerudgift/md.: kr. 8.183

Dato: 25.09.2025

Spildevandsplan:

Kloakopland - 217

Kloakopland - 218

Kloakopland - 219

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til ejerforeningen.

REAL

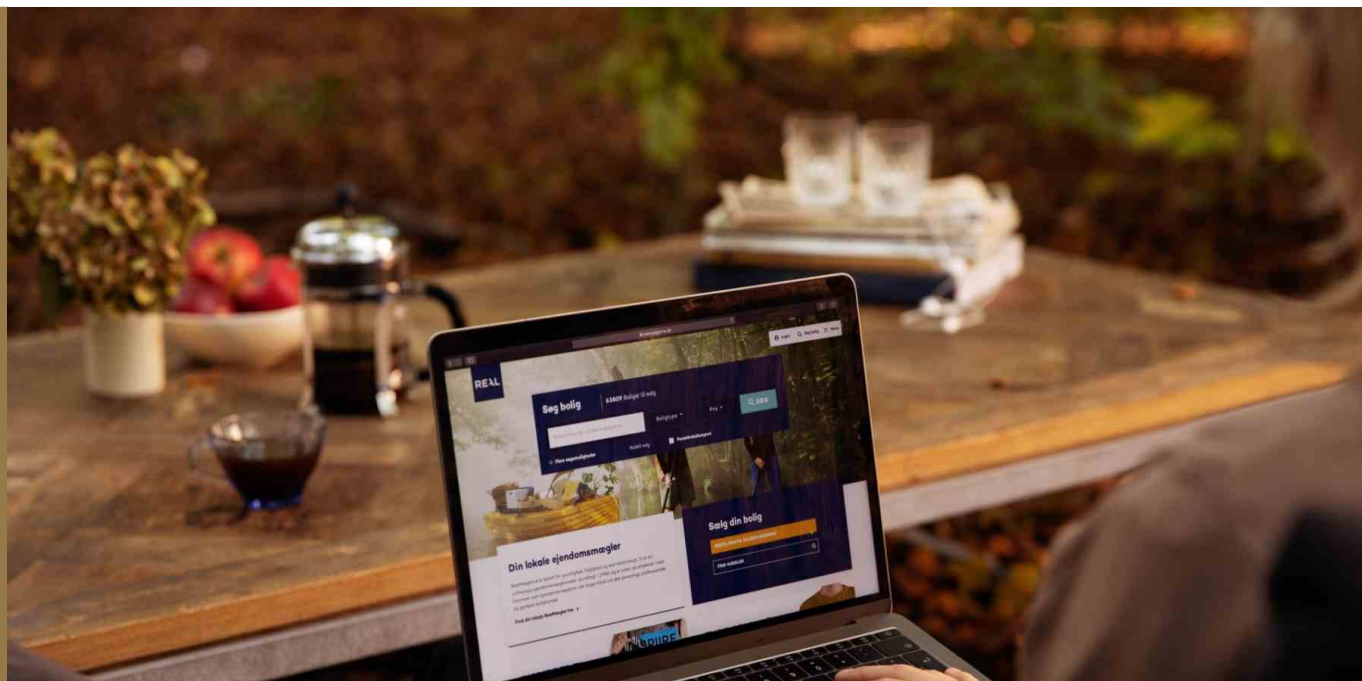
Guldkøber[®]

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