

Store Kongensgade 110H, st., 1264 København K

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m²	**138**
Kontant	**13.495.000**	Erhverv m²	**135**
Ejerudgift	**7.918**		
Byggeår	**1838**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **109CI-AM391**

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
Store Kongensgade 53 / 1264 København K / Tlf. +45 32830600 / www.realmaeglerne.dk/kbh-city

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
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 110H, st., 1264 København K
Kontantpris: kr. 13.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM391
Ejerudgift/md.: kr. 7.918

Dato: 22.11.2026





Pakhuslejlighed i 2 plan på i alt 273 etagemeter

Pakhuslejlighed i 2 plan på i alt **273 etagemeter** - med erhvervsandel i høj lys kælder. Lejligheden ligger i Pakhuset som blev totalt renoveret i 2014 - med industrielle designlinier der understreger bygningens oprindelige æstetik og funktion. En bid af Københavns historie er tilknyttet ejendommen, da brændevinsbrændere tidligere har beboet forhuset. Pakhuset er placeret i en rolig og meget hyggelig baggård trukket tilbage fra Store Kongensgade.

Lejligheden er i 2 plan hver plan med separat indgang. Den høje stueetage er indrettet som et stort åbent rum med flotte fritstående søjler, åbent køkken, åben soveafdeling, samt et meget stort badeværelse. Der kan nemt sættes skillevæg op hvis man ønsker separat soveafdeling. Der er både mod øst og vest store vinduespartier med franske altaner, der giver mulighed for at åbne op til gårdmiljøet. Den højloftede kælder er ligeledes et stort åbent rum, med et meget smukt hvælvet pakhusloft, badeværelse med brusebad, samt tekøkken.

Kælderen har erhvervsstatus og er pt udlejet, men såfremt det måtte ønskes kan lejemålet opsiges med 3 måneders varsel.

Der kan etableres indvendig trappe mellem etagerne såfremt dette skulle ønskes. Lejligheden er generelt karakteriseret ved høj prioritering af kvalitetsmaterialer, detaljeorienterede løsninger og flot sammenhæng gennem ejendommens afdelinger. Overalt forefindes gulvvarme.

Alt i alt en super spændende og flot lejlighed med stille beliggenhed i det gamle Københavns mest mondæne kvarter. Er du selvstændig kan du drive virksomhed fra den flotte og meget lyse kælder, du kan vælge at leje kælderen ud, da den er helt separat fra lejligheden, eller du kan slå de 2 etager sammen og lave en kæmpe lejlighed i bedste Engelske Rækkehus-stil med for eksempel stort køkken i kælderen. Mulighederne er mange!

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

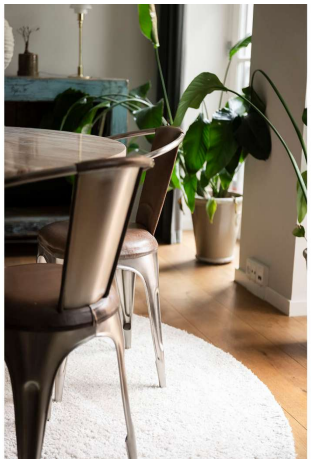
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Store Kongensgade 110H, st., 1264 København K
Kontantpris: kr. 13.495.000

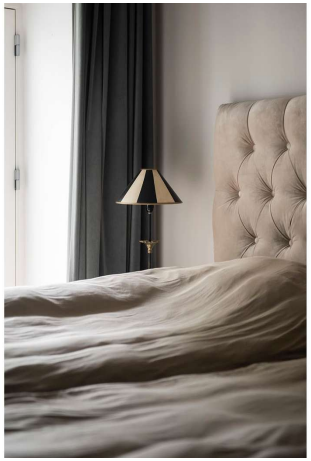
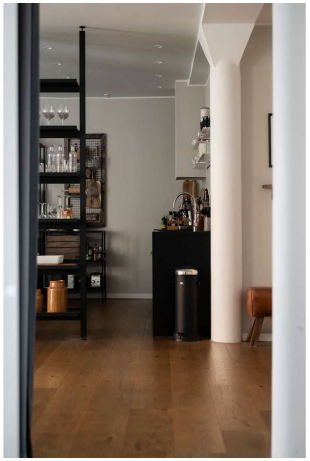
Sagsnr.: 109CI-AM391
Ejerudgift/md.: kr. 7.918

Dato: 22.11.2026







COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Store Kongensgade 110H, st., 1264 København K
Kontantpris: kr. 13.495.000

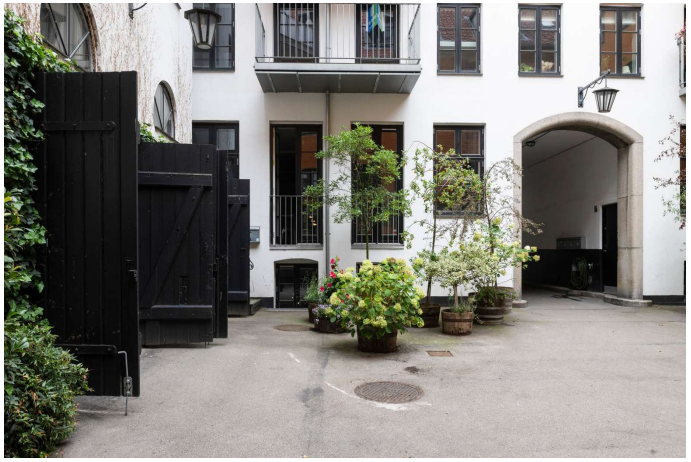
Sagsnr.: 109CI-AM391
Ejerudgift/md.: kr. 7.918

Dato: 22.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

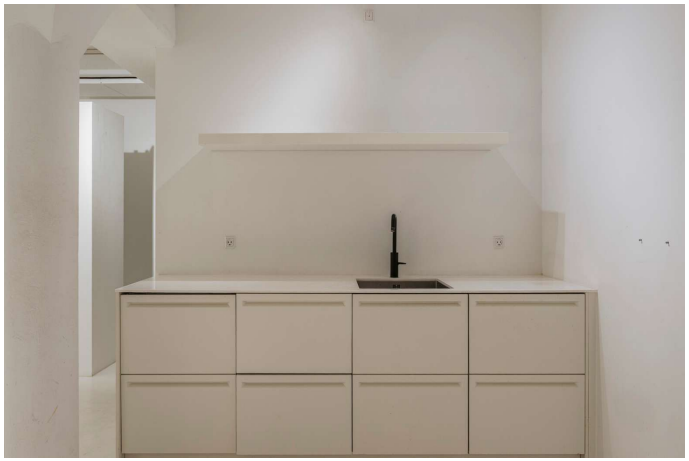
RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Store Kongensgade 110H, st., 1264 København K
Kontantpris: kr. 13.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM391
Ejerudgift/md.: kr. 7.918

Dato: 22.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Store Kongensgade 110H, st., 1264 København K
Kontantpris: kr. 13.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM391
Ejerudgift/md.: kr. 7.918

Dato: 22.11.2026









COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Store Kongensgade 110H, st., 1264 København K
Kontantpris: kr. 13.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM391
Ejerudgift/md.: kr. 7.918

Dato: 22.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Store Kongensgade 110H, st., 1264 København K
Kontantpris: kr. 13.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM391
Ejerudgift/md.: kr. 7.918

Dato: 22.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	270 Sankt Annæ Øster Kvarter, København
BFE-nr.:	129896
Ejerl. Nr.:	7
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1838

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	9.501.000
Grundværdi:	5.159.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	7.600.800
Grundlag for grundskyld:	4.127.200

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	255 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	255 m^2
BBR-boligareal:	138 m^2
Øvrige BBR-arealer:	
- Erhvervsareal	135 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):

Afventer oplysninger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Store Kongensgade 110H, st., 1264 København K
Kontantpris: kr. 13.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM391
Ejerudgift/md.: kr. 7.918

Dato: 22.11.2026

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: Afventer kopi af forsikringspolice

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 24.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 24.000p.a. - Anslået
Vand betales a/c med kr. 6.000 p.a. - Anslået
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.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

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 salgsopstillingens 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: Energimærke B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Store Kongensgade 110H, st., 1264 København K
Kontantpris: kr. 13.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM391
Ejerudgift/md.: kr. 7.918

Dato: 22.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	38.764
Grundskyld	kr.	21.049
Fællesudgifter - Anslået	kr.	35.000
Rottebekæmpelse - Anslået	kr.	200
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	95.013

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	13.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	82.850
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	4.950
Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået	kr.	2.500
I alt	kr.	13.585.300

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv

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: 675.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 75.512 md. / 906.146 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 61.784 md. / 741.405 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Store Kongensgade 110H, st., 1264 København K
Kontantpris: kr. 13.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM391
Ejerudgift/md.: kr. 7.918

Dato: 22.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 25: hovedstol kr. 898.000
Nr. 26: hovedstol kr. 5.949.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer administrator		30.09.2026

Ejerforening
Navn: Den sekundære ejerforening Store Kongensgade 110B og F-H, Mellemhuset 32875254
Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 48.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 26 / 1000
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret
Afventer oplysninger

Fællesfaciliteter
Cykelkælder

Servitutter
- Nr. 1: 19.03.2021 - Servitut om Metro
- Nr. 2: 11.07.1785 - Dok om de med matr nr 284 sammenstødende bygninger
- Nr. 3: 20.12.1875 - Dok om bestemmelser om fundamenter, (55/405)
- Nr. 4: 20.08.1877 - Dok om tilladelse til at lede vand over den opfostringshuset tilhørende plads ved Holmens arbejdsskur, (56/444)
- Nr. 5: 13.02.1881 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, (59/294)
- Nr. 6: 12.12.1881 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, bebyggelsespl., (59/294)
- Nr. 7: 13.02.1882 - Dok om vinduer
- Nr. 8: 16.04.1923 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (96/3)
- Nr. 9: 15.09.1924 - Dok om 6 lysåbninger, (97/294)
- Nr. 10: 18.08.1958 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_B-I_41
- Nr. 11: 30.10.1962 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_B-I_41
- Nr. 12: 11.03.1975 - Dok om bevaringspligt mv 1_B-I_41
- Nr. 13: 30.04.1975 - Dok om bygningsfredning mv lejlighed 1-6 1_B-I_41
- Nr. 14: 16.09.1976 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_B-I_41
- Nr. 15: 04.10.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv
- Nr. 16: 28.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 17: 01.07.2009 - Dok om enebrugsret til tagterrasser for ejl.nr. 12 og 44
- Nr. 18: 01.07.2009 - Dok om fælles tagterrasse for højre baghus
- Nr. 19: 23.06.2010 - VedtægterfordenprimæreejerforeningStoreKongensgade110
- Nr. 20: 15.12.2010 - Fællesgård
- Nr. 22: 25.09.2014 - Nye vedtægter
- Nr. 23: 05.11.2015 - helårsbeboelse

Planer
Lokalplan nr. 130

Kommune- & Spildevandsplaner
Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad
Plan - R24.T0.1.1 - T*
Plan - R24.B.1.31 - B*
Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad
Kloakopland - 219C
Kloakopland - 218
Kloakopland - 219A
Kloakopland - 219B

Andre forhold af væsentlig betydning

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Store Kongensgade 110H, st., 1264 København K
Kontantpris: kr. 13.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM391
Ejerudgift/md.: kr. 7.918

Dato: 22.11.2026

Jordforurening
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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Bevaringsværdi ejendom
Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4 jf. oplysninger.
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 - Afventer administrator
xxx

Udlejning - afventer administrator
xxx

Olietank
Der er en afblændet olietank på matriklen

Bolig areal
Boligen består af et samlet areal på 273m2 - 135m2 er erhvervsareal.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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