

REAL



Toldbodgade 10A, 1., 1253 København K

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	184
Kontant	16.250.000	Værelser	5
Ejerudgift	11.260		
Byggeår	1862	Energimærke	C

Sagsnr. **109CI-MH727**

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: Toldbodgade 10A, 1., 1253 København K
Kontantpris: kr. 16.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH727
Ejerudgift/md.: kr. 11.260

Dato: 10.04.2026



I det mondæne kvarter nær Sankt Annæ Plads udbydes en ekstraordinær herskabslejlighed uden dekadente nykker – men med al den herskabelighed, man kunne ønske sig.

Allerede ved første skridt indenfor fornemmes formatet. Tre imponerende stuer en suite ligger på rad og række og byder op til både selskabelighed og stilfuld hverdag. Lyset bevæger sig elegant gennem rummene og fremhæver de klassiske detaljer: høje paneler, stukarbejde, fyldnings- og fløjdøre med originale greb samt brede plankegulve og sildebensparket. Loftshøjden er gavmild, proportionerne harmoniske, og atmosfæren både historisk og tidløs.

Boligens 184 kvadratmeter er disponeret med en gennemtænkt planløsning, hvor repræsentative opholdsrum balanceres af private gemakker. To store soveværelser – heraf det ene med fuld skabsvæg – skaber ro og komfort, mens radiatorskjulere elegant binder hjemmet sammen som en gennemgående detalje.

Samtalekøkkenet er fuldt udstyret med eksklusive elementer og Gaggenau-hvidevarer, der danner rammen om både hverdagsmåltider og gastronomiske ambitioner.

Boligen rummer et stort badeværelse udført med luksuriøse detaljer og eksklusive materialer, hvor æstetik og komfort går op i en højere enhed. Hertil kommer et pænt og indbydende gæstetoilet – en væsentlig kvalitet i en herskabslejlighed, hvor både hverdag og gæstebud skal fungere ubesværet.

Ejendommen har stået siden 1862, og historiens vingesus mærkes i de kittede vinduer og de smukke bygningsdetaljer. Det er en herskabslejlighed, hvor fortidens elegance og nutidens komfort går hånd i hånd – og hvor kurtiseringen fortsat er i høj kurs.

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: Toldbodgade 10A, 1., 1253 København K
Kontantpris: kr. 16.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH727
Ejerudgift/md.: kr. 11.260

Dato: 10.04.2026



Spisestue



Spisestue



Spisestue



Spisestue



Detaljer



Stue



Adresse: Toldbodgade 10A, 1., 1253 København K
Kontantpris: kr. 16.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH727
Ejerudgift/md.: kr. 11.260

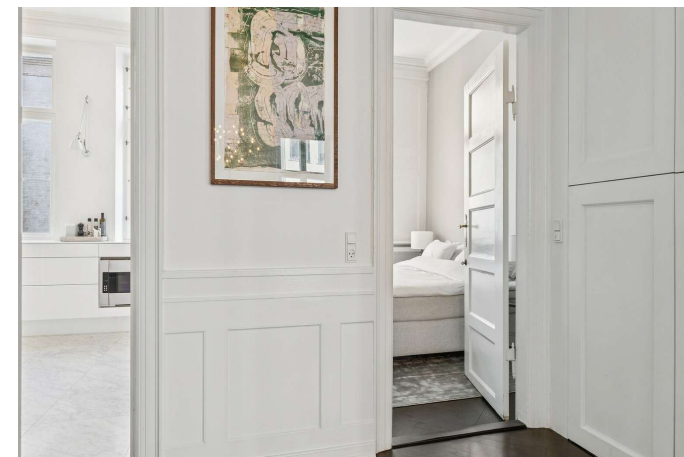
Dato: 10.04.2026



Stue



Stue



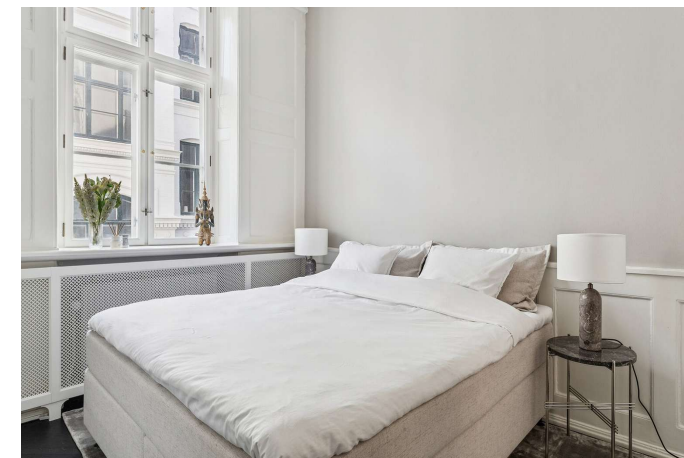
Gang



Soveværelse



Detaljer



Soveværelse



Adresse: Toldbodgade 10A, 1., 1253 København K
Kontantpris: kr. 16.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH727
Ejerudgift/md.: kr. 11.260

Dato: 10.04.2026



Køkken



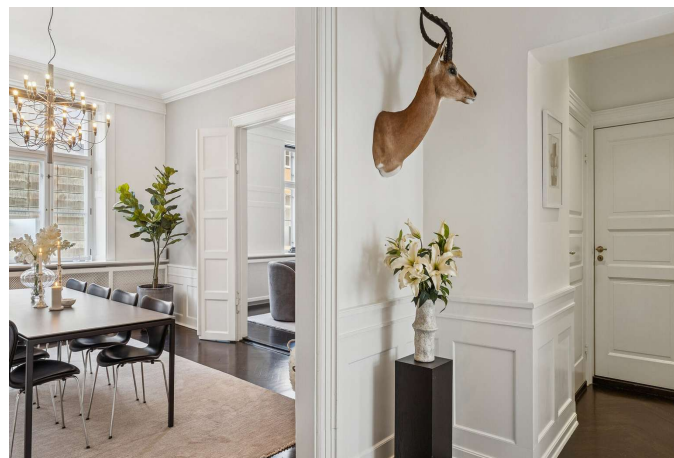
Køkken



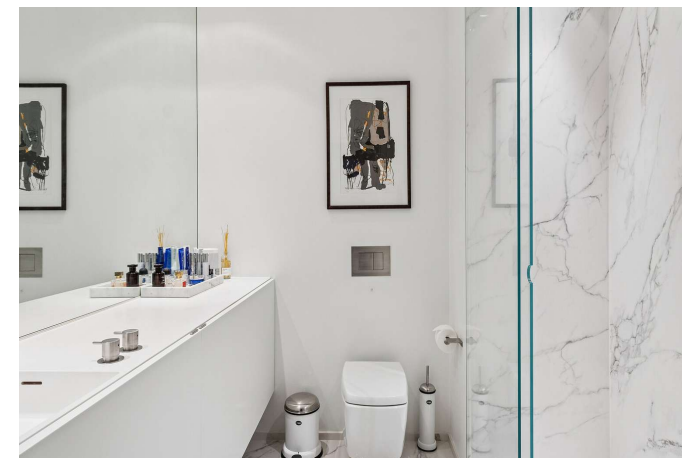
Detaljer



Køkken



Gang



Badeværelse



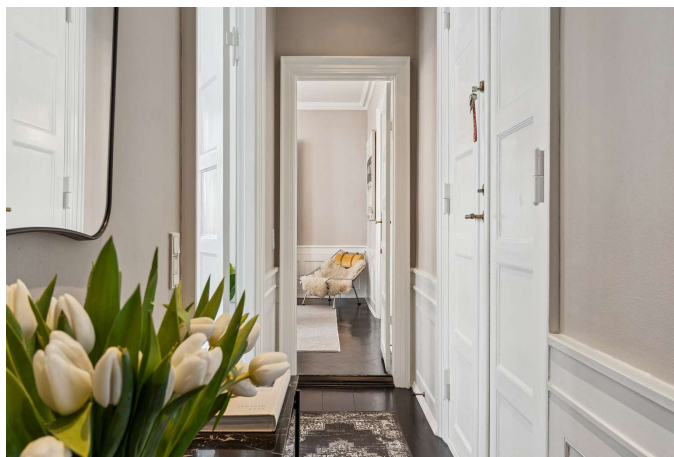
Adresse: Toldbodgade 10A, 1., 1253 København K
Kontantpris: kr. 16.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH727
Ejerudgift/md.: kr. 11.260

Dato: 10.04.2026



Badeværelse



Gang



Detaljer



Stue



Stue



Detaljer

Adresse: Toldbodgade 10A, 1., 1253 København K
Kontantpris: kr. 16.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH727
Ejerudgift/md.: kr. 11.260

Dato: 10.04.2026



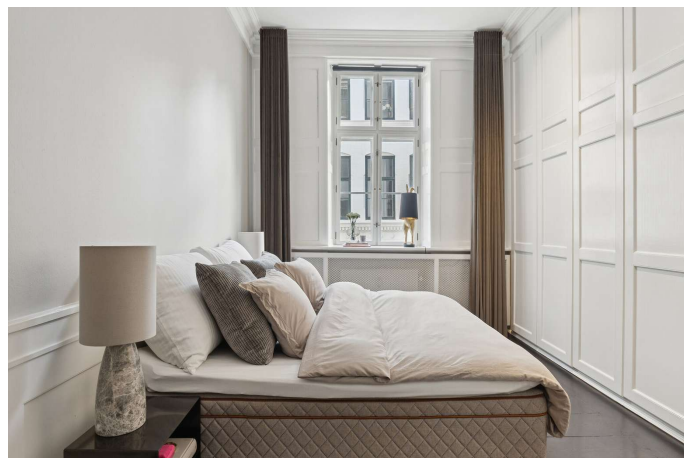
Stue



Gang



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Toldbodgade 10A, 1., 1253 København K
Kontantpris: kr. 16.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH727
Ejerudgift/md.: kr. 11.260

Dato: 10.04.2026



Facade



Gårdmiljø



Udendørs



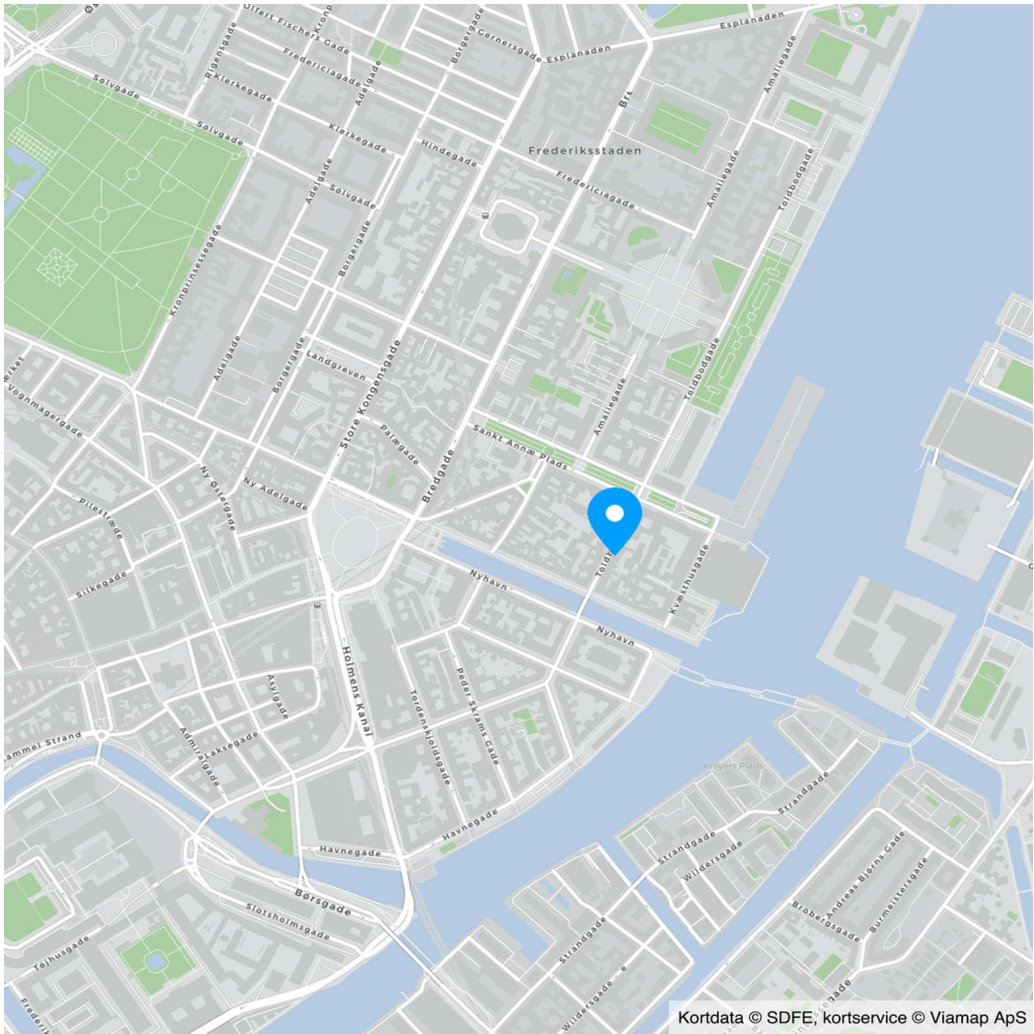
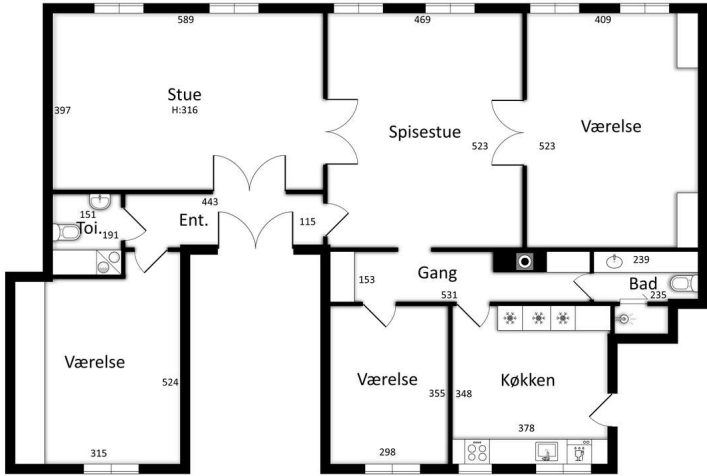
Facade



Adresse: Toldbodgade 10A, 1., 1253 København K
Kontantpris: kr. 16.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH727
Ejerudgift/md.: kr. 11.260

Dato: 10.04.2026



esoft
Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Toldbodgade 10A, 1., 1253 København K
Kontantpris: kr. 16.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH727
Ejerudgift/md.: kr. 11.260

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	44 Sankt Annæ Øster Kvarter, København
BFE-nr.:	127594
Ejerl. Nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1862

Arealer**

Tinglyst areal:	165 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	165 m ²
BBR-boligareal:	184 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:	12.126.000
Grundværdi:	7.467.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	9.700.800
Grundlag for grundskyld:	5.973.600

Tilbehør:

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

Komfur, Ovn, Kogeplade, Emhætte, Køle/fryseskab, Køleskab, Fryser, Vinkøleskab alle af mærket Gaggenau + Opvaskemaskine Siemens, Vaskemaskine Miele, Tørretumbler Bosch jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 05.04.1930 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_G-I_79
- Nr. 2: 05.04.1930 - Dok om lysåbninger i brandgavlen 1_G-I_79
- Nr. 3: 05.04.1930 - Dok om 4 monierruder 1_G-I_79
- Nr. 4: 21.08.1950 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_G-I_79
- Nr. 5: 24.01.1972 - Dok om hegn, hegnsmur mv, samt gennemkørsel mv 1_G-I_79
- Nr. 6: 04.09.1972 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_G-I_79
- Nr. 7: 05.05.1988 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 8: 04.10.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv
- Nr. 9: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 11: 26.06.2015 - Vedtægter for Ejerlejlighedsforeningen Toldbodgade 10A-C
- Nr. 12: 25.09.2023 - Aftale om portadgang, drift og vedligeholdelse samt postkasser

Planer

Ingen

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



Adresse: Toldbodgade 10A, 1., 1253 København K
Kontantpris: kr. 16.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH727
Ejerudgift/md.: kr. 11.260

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.040 Forbrug: 0 a/c
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 26.040 p.a.
Der gøres opmærksom på, at fællesudgifterne er reduceret med kr. 3.226, svarende til lejlighedens andel af budgetteret vandforbrug
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 ejendomsmæg-

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: Energimærke C

Adresse: Toldbodgade 10A, 1., 1253 København K
Kontantpris: kr. 16.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH727
Ejerudgift/md.: kr. 11.260

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	55.649	Kontantpris	kr.	16.250.000
Grundskyld	kr.	30.465	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	99.350
Rottebekæmpelse 2026	kr.	190	Ejerskifte gebyr til administrator	kr.	2.100
Fællesudgifter	kr.	48.818	I alt	kr.	16.351.450

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. 135.122

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: 815.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 88.610 md. / 1.063.320 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 72.488 md. / 869.850 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: Toldbodgade 10A, 1., 1253 København K
Kontantpris: kr. 16.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH727
Ejerudgift/md.: kr. 11.260

Dato: 10.04.2026

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Der påhviler ikke ejerforeningens medlemmer fællesgæld.		20.02.2026

Ejerforening

Navn: E/F Toldbodgade 10 A-C
Eksisterende sikkerhed: Kr. 37.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal

Admin: 165 / 2188
Tinglyst: 165 / 2188
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Et kælderrum, der er mulighed for at aflåse jf. ejerlejlighedsskema

Andre forhold af væsentlig betydning

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.

Kommuneplaner & Spidevandsplaner

Kommuneplaner
Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad
Plan - R24.T0.1.1 - T*
Plan - R24.C.1.2 - C*
Plan - R24.S.1.6 - S*
Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Spidevandsplaner

Kloakopland - 216
Kloakopland - 216B
Kloakopland - 216A

Antenneforhold

Der er hybridnet i ejendommen. Tilmelding til hybridnet kan bestilles direkte hos YouSee. Administrator administrerer ikke hybridnettet.

Husdyr

Mindre husdyr (ex. hund, kat, marsvin, men ikke krybdyr) er tilladt i ejendommen, så længe de ikke er til gene for de øvrige beboere.

Der henstilles til at hunde luftes udenfor ejendommens matrikel og at hunde holdes i snor, når de opholder sig på fællesarealer på matriklen.

Udlejning

Udlejning af ejerlejlighederne til privat helårsbeboelse af tilladt.

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på at der er 2 toiletter.
Sælger afventer tilrette BBR fra kommunen.

Hårde Hvidvarer - fejl og mangler



Adresse: Toldbodgade 10A, 1., 1253 København K
Kontantpris: kr. 16.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH727
Ejerudgift/md.: kr. 11.260

Dato: 10.04.2026

-
1. Vinkølskab kan ikke køle men har lys i.
 2. Gaggenau ovn klikker i lågen når den åbnes, men fungerer fint.

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