



REAL

Store Kongensgade 110H, st., 1264 København K

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	138
Kontantpris	8.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	8.055		
Byggear	1838	Energimærke	B

Sagsnr. **109CI-AM295**

RealMæglerne City & Christianshavn ApS

Store Kongensgade 53, st. / 1264 København K / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Store Kongensgade 110H, st., 1264 København K
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 109CI-AM295
Ejerudgift/md.: kr. 8.055

Dato: 29.06.2025



Beskrivelse:

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 baggaard 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 bade 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.

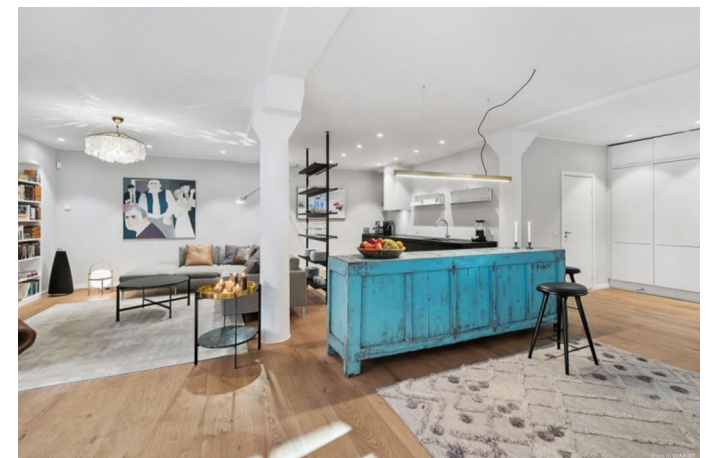
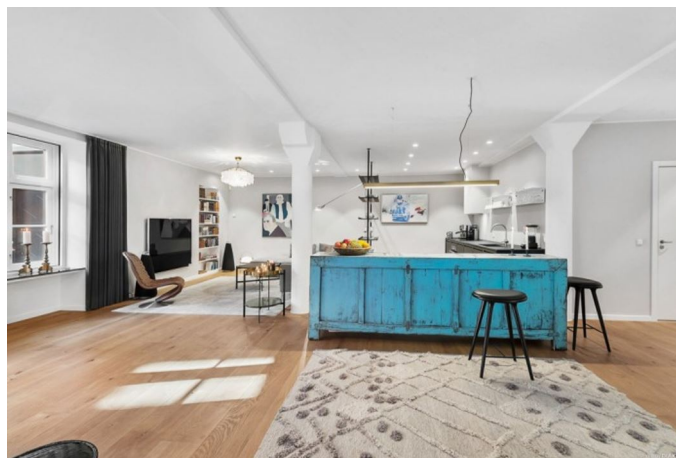
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Alexander Malling Petersen

Adresse: Store Kongensgade 110H, st., 1264 København K
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 109CI-AM295
Ejerudgift/md.: kr. 8.055

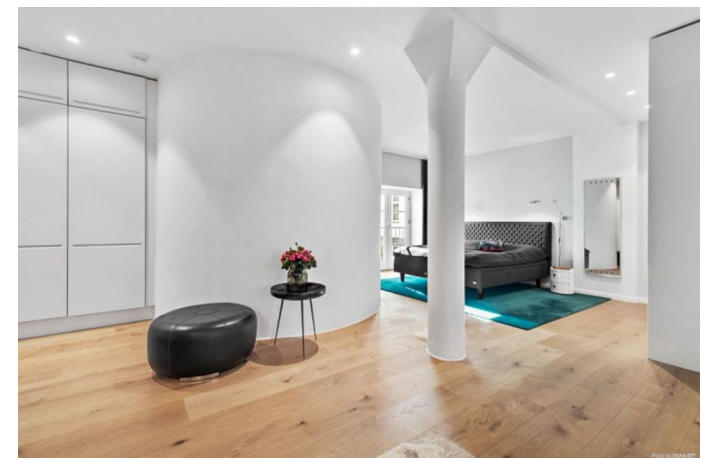
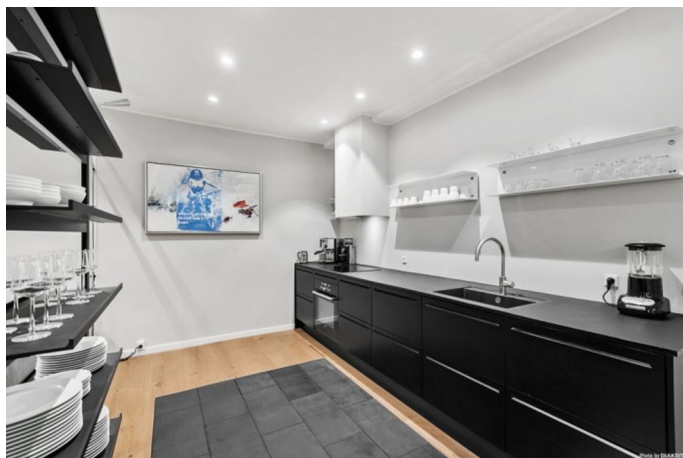
Dato: 29.06.2025



Adresse: Store Kongensgade 110H, st., 1264 København K
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 109CI-AM295
Ejerudgift/md.: kr. 8.055

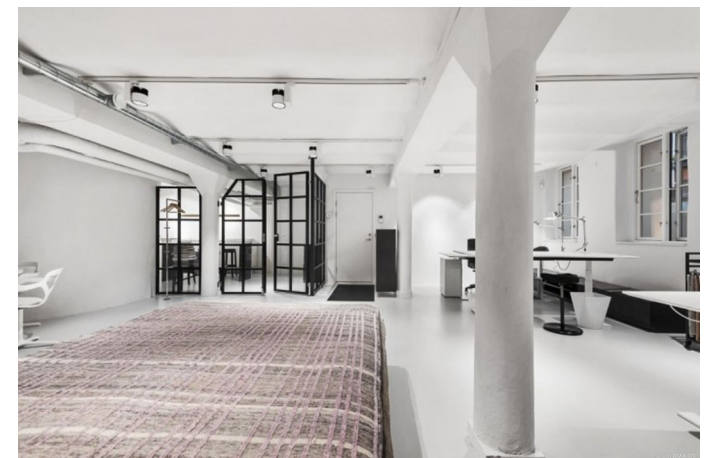
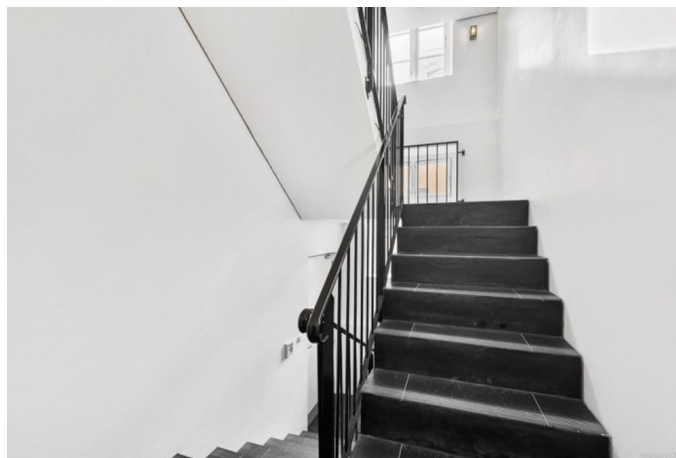
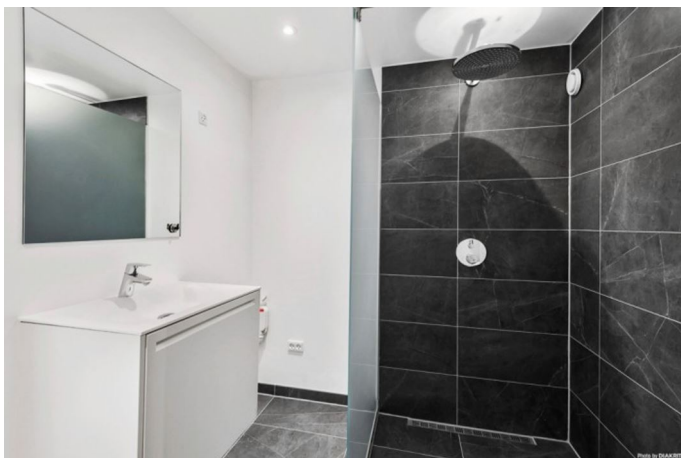
Dato: 29.06.2025



Adresse: Store Kongensgade 110H, st., 1264 København K
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 109CI-AM295
Ejerudgift/md.: kr. 8.055

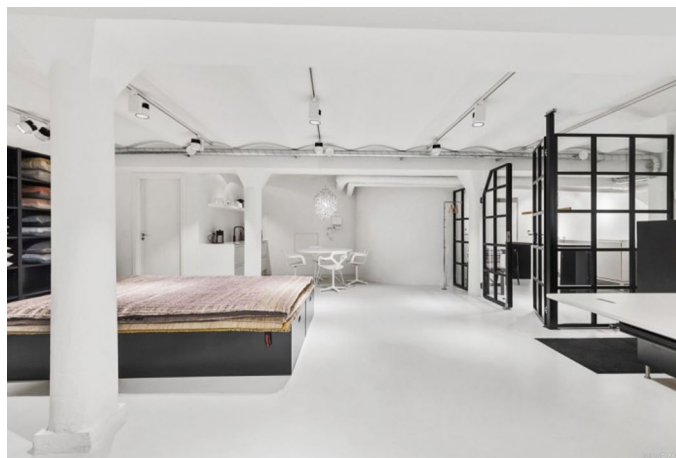
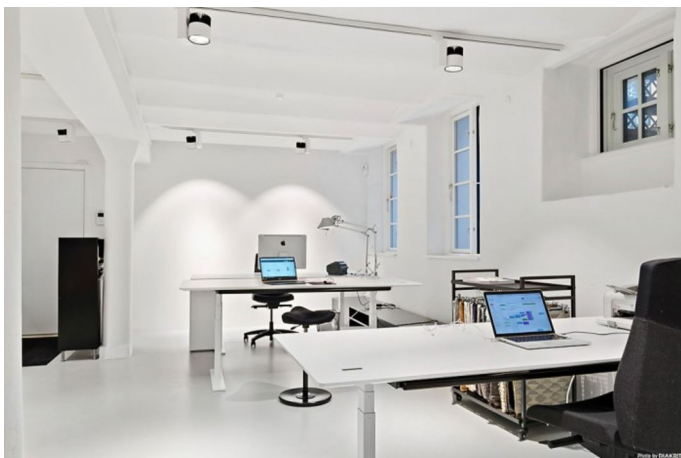
Dato: 29.06.2025



Adresse: Store Kongensgade 110H, st., 1264 København K
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 109CI-AM295
Ejerudgift/md.: kr. 8.055

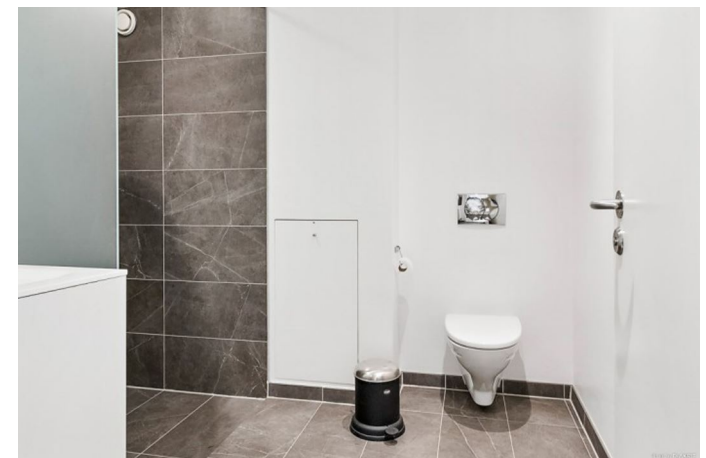
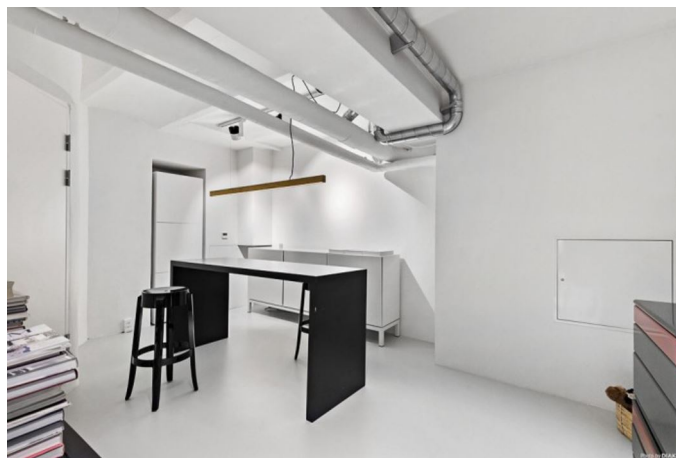
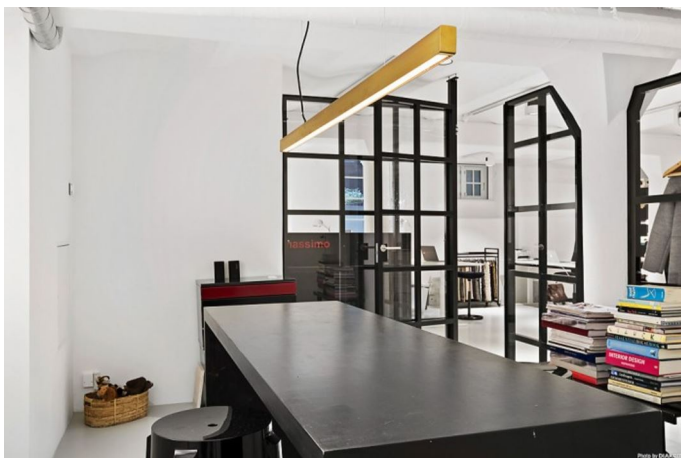
Dato: 29.06.2025



Adresse: Store Kongensgade 110H, st., 1264 København K
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 109CI-AM295
Ejerudgift/md.: kr. 8.055

Dato: 29.06.2025



Adresse: Store Kongensgade 110H, st., 1264 København K
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 109CI-AM295
Ejerudgift/md.: kr. 8.055

Dato: 29.06.2025



Adresse: Store Kongensgade 110H, st., 1264 København K
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 109CI-AM295
Ejerudgift/md.: kr. 8.055

Dato: 29.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse og forretning
Kommune: København
Matr.nr.: 270 Sankt Annæ Øster Kvarter, København
BFE-nr.: 129896
Ejerl.nr.: 7
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1838

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
Ejendomsværdi: 9.378.000 kr.
Grundværdi: 5.052.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 7.502.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 4.041.600 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal: 255 m²
Heraf tinglyst boligareal: 0 m²
Heraf andre arealer: 255 m²
BBR-boligareal: 138 m²
Øvrige arealer:
- Erhvervsareal: 135 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles administrative
Tinglyst fordelingstal: 26/1000
Adm. fordelingstal: 26/243
Sikkerhed til e/f: 53.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte (Thermex), Kogeplader (Siemens), Indbygningsovn (Siemens), Køle-fryseskab (Zanussi og Liebherr), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens)

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Fællesfaciliteter: Cykelkælder

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Store Kongensgade 110H, st., 1264 København K
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 109CI-AM295
Ejerudgift/md.: kr. 8.055

Dato: 29.06.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.014 Forbrug: a/c

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: .

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varme betales a/c med kr. 23.520 p.a.

Vand betales a/c med kr. 8760 p.a. Sælgers seneste årsforbrug (2024) udgjorde 7.972,60 kr.

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 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.

Adresse: Store Kongensgade 110H, st., 1264 København K
 Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 109CI-AM295
 Ejerudgift/md.: kr. 8.055

Dato: 29.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	38.262	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.995.000
Grundskyld	kr.	20.612	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	55.850
Rottebekæmpelse	kr.	246	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	1.800
Fællesudgifter	kr.	37.544	Honorar debitorskifte af sikkerhed til ejerforeningen	kr.	2.500
			Evt. tillæg gebyr ved digitalisering af pant - anslået	kr.	1.250
			I alt	kr.	9.056.400
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		96.665			

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: 450.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 49.240 md./ 590.877 år Netto **ekskl.** ejerudgift 40.155 md./ 481.859 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: 27.06.2025
 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: 1/8 - 1/2 **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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtillpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Store Kongensgade 110H, st., 1264 København K
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 109CI-AM295
Ejerudgift/md.: kr. 8.055

Dato: 29.06.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Ingen													

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

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

Nr. 22 lyst d. 25.09.2014 - Nye vedtægter
Nr. 23 lyst d. 05.11.2015 - Helårsbeboelse

Lokalplan:

Plan - Store Kongensgade

Kommuneplan:

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Kommuneplanramme:

Plan - R24.B.1.31 - B*

Plan - R24.T0.1.1 - T*

Kommuneplanstrategi:

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Spildevandsplan:

Kloakopland - 218

Kloakopland - 219

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

Adresse: Store Kongensgade 110H, st., 1264 København K
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 109CI-AM295
Ejerudgift/md.: kr. 8.055

Dato: 29.06.2025

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.

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 Husdyrhold tilladt, jf. vedtægternes § 1.16.

Udlejning: Udlejning er tilladt. Se dog begrænsninger og vilkår i vedtægternes § 1.16.

Stigning i fællesudgifterne: Fællesudgifter stiger pr 01.06.2025 med kr. 251,61 pr. måned, dette er allerede nu indberegnet i fællesudgifterne

Denne foreningen kaldes & vedtægterne

Administrator oplyser følgende

Foreningen kaldes: Den Sekundære ejerforeningen SKG 110B & F-H

Senest tinglyst d. 25.09.2014: Vedtægter for Den Sekundære Ejerforening Store Kongensgade 110 B & F-H.

Senest revideret: Tillæg vedrørende digital kommunikation og pantesikkerhed mv. vedtaget 2017. OBS:

Mangler tinglysning.

Vedr. fordelingstal: Den Sekundære Ejerforening St. Kongensgade 110B og F-H's andel af omkostningerne i Den Primære Ejerforening udgør 243/1000. Denne udgift skal så deles mellem medlemmerne i den sekundære forening iht. fordelingstal.

Sikkerheden til ejerforening:

Sikkerhed til ejerforeningen skal bestå af pantstiftende vedtægter for kr. 5.000,00, som lyses med 1. prioritet med pant til Den Primære Ejerforening Store Kongensgade 110, cvr. nr. 32875149, samt sikkerhed til ejerforeningen i form af pantstiftende vedtægter for kr. 48.000,00, som lyses med 2. prioritet med pant til Den Sekundære Ejerforening Store Kongensgade 110B og F-H, cvr.nr. 3275254.

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.

Vedr. EF - primære ejerforening:

Der er konstateret rustdannelser på jernbjælker og romerdæk i den fælles del af kælderen. Dette skyldes utætheder i gårddækket, bl.a. ved lyskasserne. Den Primære Ejerforening har haft Eibye Rådgivning ApS til at foretage undersøgelser, og konklusionen er, at eksisterende asfalt og beton bør afskrælles, herefter bør belægninger udskiftes og ovenlysvinduer fjernes, hvorefter der skal etableres nyt asfalt. Der er ikke behov for udskiftning af jernbjælker. Udgiften er estimeret til 1.200.000 kr., hvortil kommer udgifter til forsikring, byggeadministration mv. samt finansiering (udgifter hertil afholdes direkte af de sekundære foreninger.) Projektet er ikke vedtaget endnu, og skal godkendes af den primære forening samt de fire sekundære foreninger. Da den primære forening ikke kan optage lån, vil projektet skulle finansieres via indskud fra de sekundære ejerforeninger i henhold til fordelingstal. Da projektet ikke er vedtaget, vides det på nuværende tidspunkt ikke, hvordan finansieringen ender med at blive i nærværende sekundære ejerforening, og om betaling skal ske gennem ekstraordinære bidrag eller om udgiftens finansieres gennem foreningens opsparede midler. Der har været tv-inspektion af kloakkerne i den forreste gård. Konklusionen er, at kloakker og brønde trænger til renovering. Projektet finansieres via foreningens hensættelser.

Kælderlokale:

Der gøres opmærksom på, at lejlighedens tilhørende kælderareal er registreret som erhvervsareal.

Kælderarealet/kælderlokalet er pt. udlejet på erhvervslejekontrakt, men kan opsiges med et varsel på løbende måned + 3 måneder.

Standardfinansieringsforbehold:

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

REAL

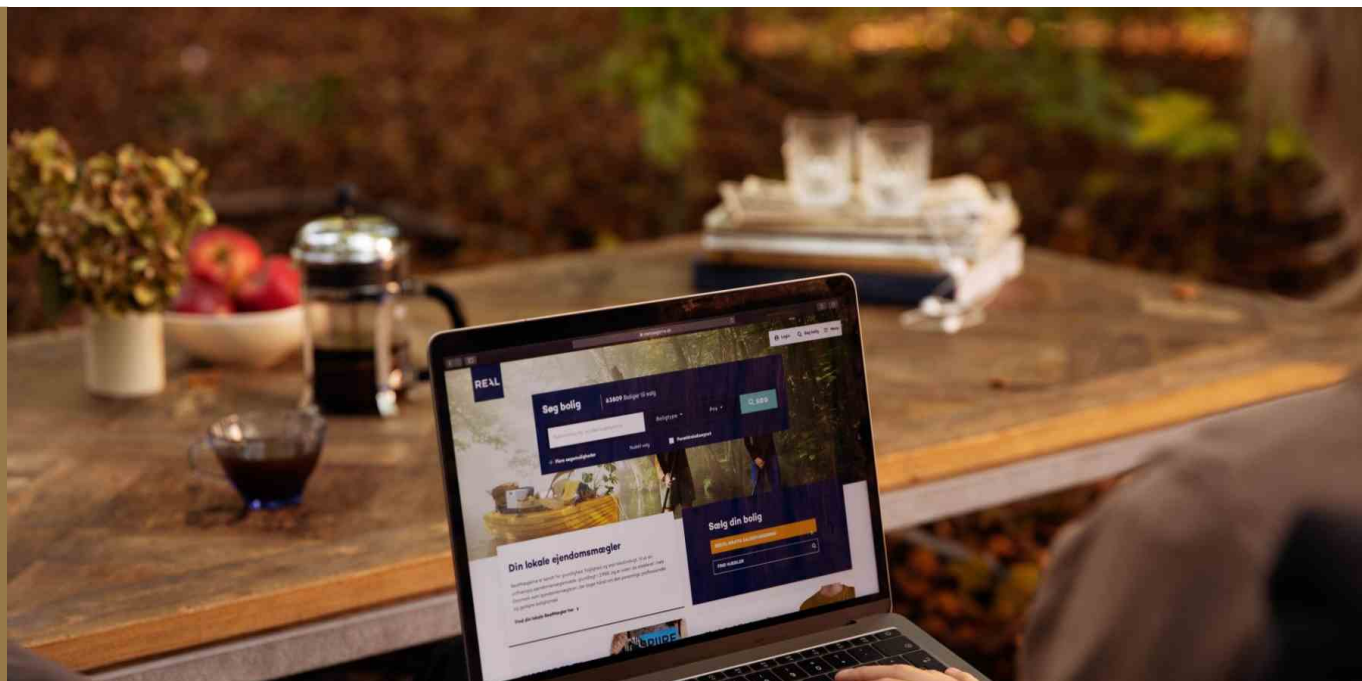
Guldkøber[®]

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