



**REAL**

## Sankt Pauls Gade 4, 5., 1313 København K

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>77</b>
Kontant	<b>6.995.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>5.506</b>		
Byggeår	<b>1880</b>	Energimærke	<b>C +</b>

Sagsnr. **109CI-AM347**

**RealMæglerne** City & Christianshavn ApS

Store Kongensgade 53 / 1264 København K / Tlf. +45 32830600 / [www.realmaeglerne.dk/kbh-city](http://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: Sankt Pauls Gade 4, 5., 1313 København K  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 109CI-AM347  
Ejerudgift/md.: kr. 5.506

Dato: 26.03.2026



### Fantastisk lejlighed på en super beliggenhed og et dejligt gårmiljø!

Det er på en af de mest populære gader i København, at du finder denne fantastiske lejlighed, der ligger øverst oppe, så lysindfaldet er skønt, og du har et dejligt kig over gaden. Boligen er godt indrettet med blandt andet en hyggelig hems, og så har ejendommen en herlig gårdhave.

Lejlighedens hjerte er den store stue med kvistvinduer mod sydvest. Stuens gode plads giver mulighed for flere sektioner i indretningen, hvor det er helt oplagt at have spisebordet ud for åbningen til køkkenet. Så er der nemlig ikke langt med de lækkerier, du tryller frem ved de grå elementer og den nydelige, naturprægede bordplade. Herude er der også plads til en lille spisekrog. Videre skal du se det gode værelse samt badeværelset med regnbruser og plads til vaskemaskinen. Endelig venter hems, hvis trappe gemmer sig bag en elegant skydedør i stuen.

Det bliver en fornøjelse at sætte sig i den skønne gårdhave, der har god plads med græsplæne til aktiviteter eller et tæppe, hvor du kan slå dig ned med vennerne og få en kold øl. Er der børn, vil legepladsen vække glæde.

Du bosætter dig et helt forrygende sted mellem Marmorkirken og Kastellet. Hvor end du begiver dig hen, er der fristelser af alt fra Emmerys til italiensk og thailandsk mad. Der er nichebutikker i hobetal og masser af kulturoplevelser at tage del i. Metroen stopper tæt på, hvis du vil til andre bydele, og ellers vil du elske de rekreative områder.

### 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: Sankt Pauls Gade 4, 5., 1313 København K  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 109CI-AM347  
Ejerudgift/md.: kr. 5.506

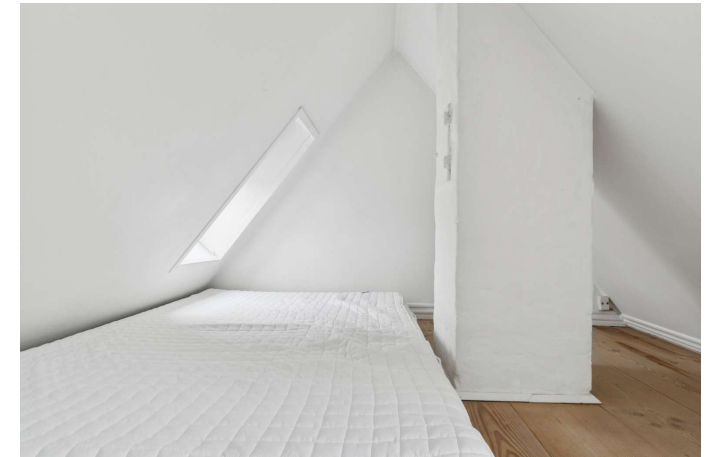
Dato: 26.03.2026



Stue



Stue



Soveværelse



Køkken



Køkken



Køkken



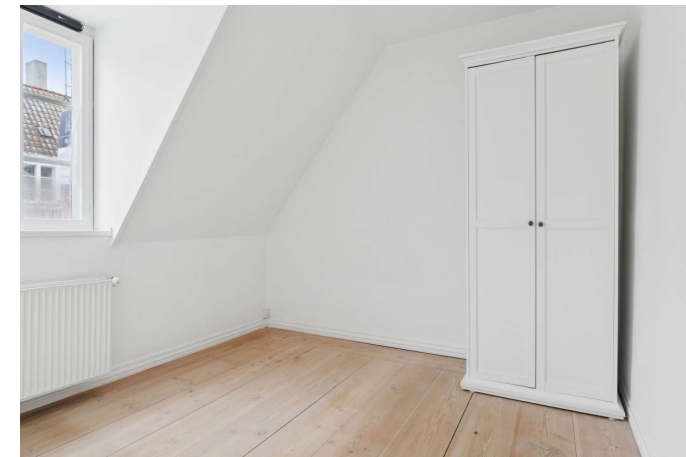
Adresse: Sankt Pauls Gade 4, 5., 1313 København K  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 109CI-AM347  
Ejerudgift/md.: kr. 5.506

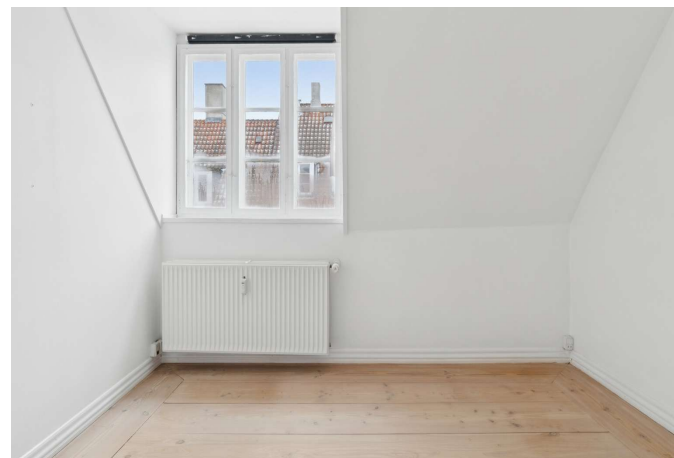
Dato: 26.03.2026



Stue



Soveværelse



Soveværelse



Bryggers

Adresse: Sankt Pauls Gade 4, 5., 1313 København K  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 109CI-AM347  
Ejerudgift/md.: kr. 5.506

Dato: 26.03.2026



Badeværelse



Have



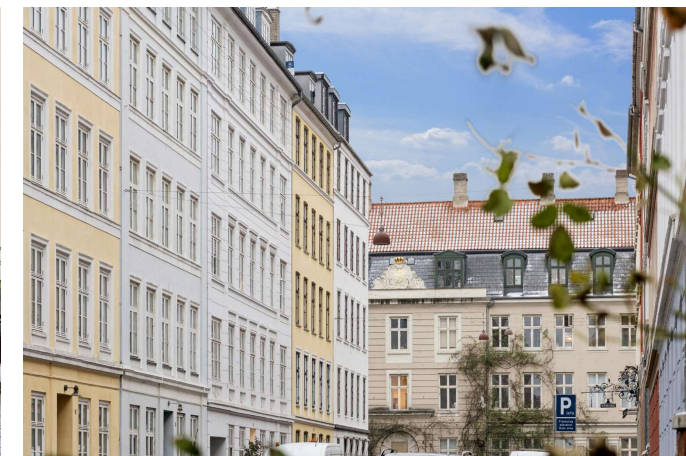
Set fra haven



Have



Terrasse



Facade



Adresse: Sankt Pauls Gade 4, 5., 1313 København K  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 109CI-AM347  
Ejerudgift/md.: kr. 5.506

Dato: 26.03.2026



Facade



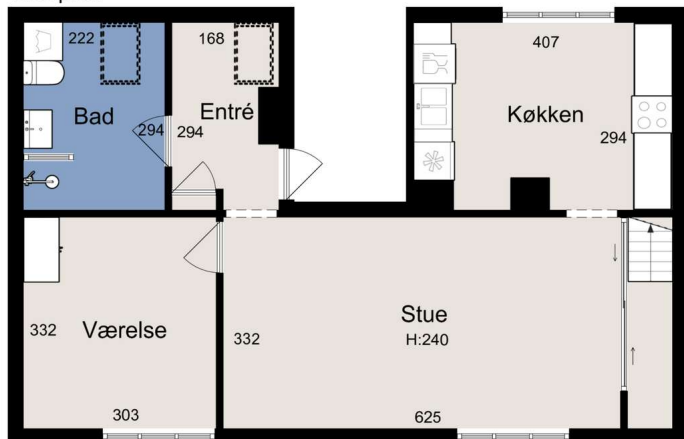
Adresse: Sankt Pauls Gade 4, 5., 1313 København K  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 109CI-AM347  
Ejerudgift/md.: kr. 5.506

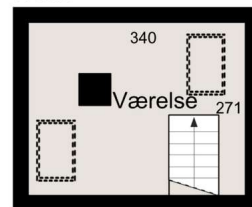
Dato: 26.03.2026



Stueplan



Hems



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Sankt Pauls Gade 4, 5., 1313 København K  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 109CI-AM347  
Ejerudgift/md.: kr. 5.506

Dato: 26.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	707 Sankt Annæ Vester Kvarter, København
BFE-nr.:	129509
Ejerl. Nr.:	11
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1880

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	73 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	73 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	77 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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:	5.814.000
Grundværdi:	3.679.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.651.200
Grundlag for grundskyld:	2.943.200

Tilbehør:

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

Ovn Ariston - Kogeplade Ariston, Køle/fryseskab Siemens, Opvaskemaskine Samsung - jf. sælgers oplysningskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 13.02.1854 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2: 11.02.1969 - Byplanvedtægt
- Nr. 3: 16.11.1970 - Saneringsplan
- Nr. 4: 08.09.1976 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, færdselsret mv, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 5: 04.10.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv -
- Nr. 6: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 7: 14.08.2003 - Dok om fælles gårdanlæg
- Nr. 8: 19.09.2006 - Vedtægter for gårlauget "Nybodergårdens Ejerlaug"

**Planer**

Byplan 56.pdf  
Kommuneplan R24.B.1.32 - R24.B.1.32 - B  
Lokalplan 56 - Sankt Pauls Gade  
Lokalplan nr. 130.pdf

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



Adresse: Sankt Pauls Gade 4, 5., 1313 København K  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 109CI-AM347  
Ejerudgift/md.: kr. 5.506

Dato: 26.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring  
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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.360 Forbrug: 0 a/c  
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 9.360 p.a.  
Der gøres opmærksom på, at fællesudgifterne er reduceret med kr. 4.166, 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: Sankt Pauls Gade 4, 5., 1313 København K  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 109CI-AM347  
Ejerudgift/md.: kr. 5.506

Dato: 26.03.2026

#### Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	23.721	Kontantpris	kr.	6.995.000
Grundskyld	kr.	15.010	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	43.850
Rottebekæmpelse 2026	kr.	111	Ejerskiftegebyr til administrator	kr.	3.000
Fællesudgifter	kr.	27.233	I alt	kr.	7.041.850

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. 66.075

#### 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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 36.812 md. / 441.749 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 30.396 md. / 364.750 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: Sankt Pauls Gade 4, 5., 1313 København K  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 109CI-AM347  
Ejerudgift/md.: kr. 5.506

Dato: 26.03.2026

#### 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
Ingen fælleslån		26.01.2026

#### Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Sankt Pauls Gade 4

Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### Fordelingstal:

Admin: 73 / 467

Tinglyst: 73 / 467

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

#### Brugsret

Kælderrum jf. sælgers oplysningsskema

#### 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.

#### Bevaringsværdi ejendom

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4 jf. oplysninger fra [www.kulturarv.dk/fbb](http://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.

#### Arbejdsforpligtigelser

Snerydning, fælles arbejdsdag og lign. Bestyrelsen indkalder ved behov.

#### 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-/år-sopgørelsen. Eventuelle afvigelse 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.

#### Husdyr

Administrator har oplyst følgende: Husdyr er tilladt, da det ikke specificeres i vedtægten.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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