



REAL

Sankt Annæ Plads 9, 4., 1250 København K

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggeår/ombygget

Ejerlejlighed
31.900.000
14.094
1750/1850

Bolig m2
Værelser

240
5

Sagsnr. **103-8223**

RealMæglerne Nordhavn ApS

Ejendomsmæglere / Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn / Tlf. 43582100 / www.realmaeglerne.dk/nordhavn

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: Sankt Annæ Plads 9, 4., 1250 København K
Kontantpris: kr. 31.900.000

Sagsnr.: 103-8223
Ejerudgift/md.: kr. 14.094

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Denne eksklusive penthouselejlighed forener kompromisløs kvalitet, gennemtænkt design og en af byens mest attraktive beliggenheder.

Med sine 240 m² bolig i forskudt plan fremstår lejligheden som et sjældent udbud af luksus midt i København. Her ankommer du direkte med privat elevator til en rummelig entré, hvorfra hjemmet åbner sig op i lyse og indbydende opholdsrum med brede, gennemgående plankegulve.

Lejligheden rummer to stuer med loft til kip, synlige træspær og store vinduespartier, der giver et smukt lysindfald og skaber en fornemmelse af ro og rummelighed. På den øvre del er der gulvvarme, som giver en behagelig og ensartet varmefordeling og fuldender komforten i de eksklusive materialevalg.

Det stilrene køkken-alrum fra italienske DADA er udført med mørke stenoverflader og lyse træelementer samt eksklusive detaljer som Quooker i børstet messing og integrerede hvidevarer fra Gaggenau og Miele.

Den private afdeling byder på et master bedroom med walk-in closet fra Rimadesio og et elegant badeværelse i topkvalitet med armaturer fra Vola, dobbelt håndvask, badekar og interiør fra Vipp. Herudover findes et ekstra værelse med eget badeværelse – ideelt som gæsteafdeling eller kontor.

Boligen fuldendes af både privat altan og solrig terrasse, som skaber en naturlig forlængelse af opholdsrummene og giver mulighed for udeliv midt i byen. Der er desuden mulighed for leje af parkeringsplads i ejendommens gård.

En bolig i absolut særklasse, hvor æstetik, komfort og funktionalitet går op i en højere enhed – og hvor du får følelsen af at bo i din egen private oase midt i København.

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: Nicklas Kastbjerg

Adresse: Sankt Annæ Plads 9, 4., 1250 København K
Kontantpris: kr. 31.900.000

Sagsnr.: 103-8223
Ejerudgift/md.: kr. 14.094

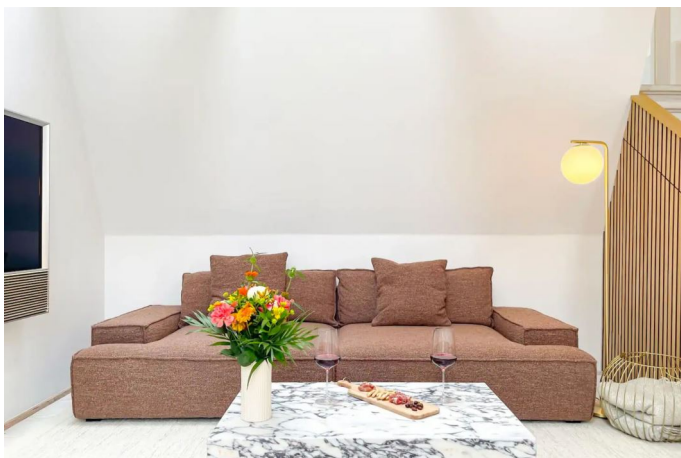
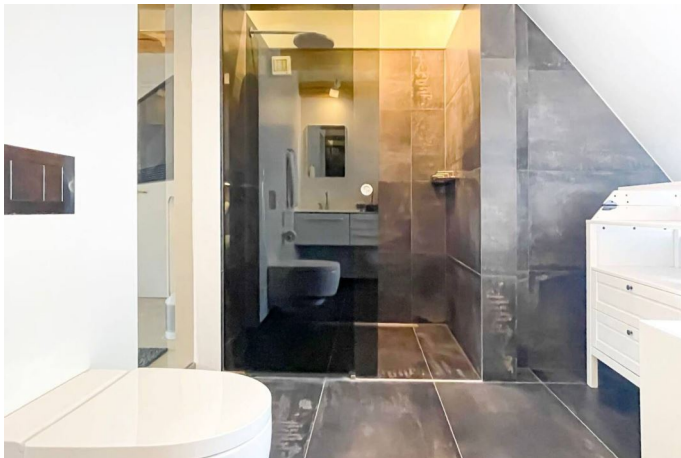
Dato: 30.01.2026



Adresse: Sankt Annæ Plads 9, 4., 1250 København K
Kontantpris: kr. 31.900.000

Sagsnr.: 103-8223
Ejerudgift/md.: kr. 14.094

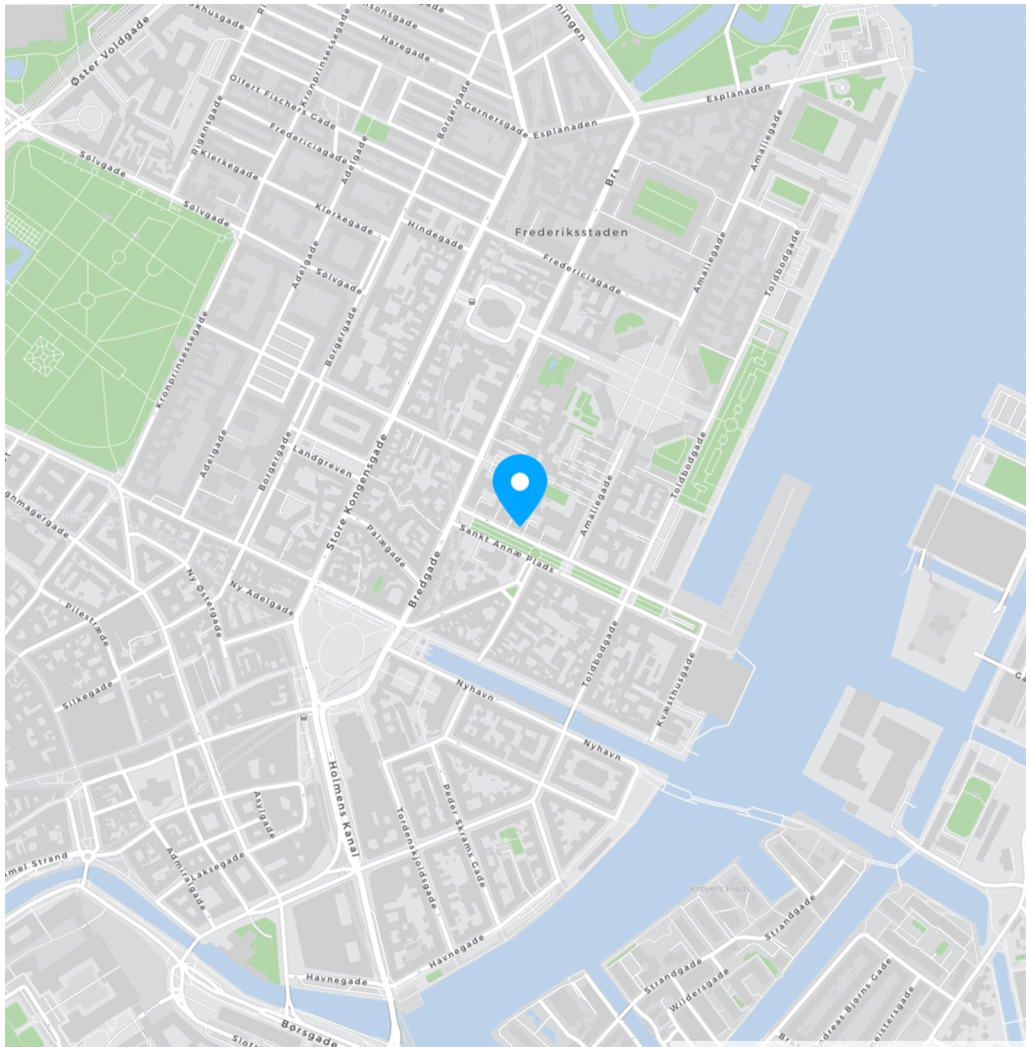
Dato: 30.01.2026



Adresse: Sankt Annæ Plads 9, 4., 1250 København K
Kontantpris: kr. 31.900.000

Sagsnr.: 103-8223
Ejerudgift/md.: kr. 14.094

Dato: 30.01.2026





Adresse: Sankt Annæ Plads 9, 4., 1250 København K
Kontantpris: kr. 31.900.000

Sagsnr.: 103-8223
Ejerudgift/md.: kr. 14.094

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	111 Sankt Annæ Øster Kvarter, København
BFE-nr.:	128490
Ejl.nr.:	7
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1750/1850

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	19.035.000 kr.
Grundværdi:	11.984.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	15.228.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	9.587.200 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	222 m ²
- heraf boligareal:	218 m ²
- heraf areal til andet:	4 m ²

BBR-boligareal:	240 m ²
-----------------	--------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planer

- Kommuneplan: Se ejendomsdatarapporten.
- Spildevandsplan: Se ejendomsdatarapporten. Alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom. Der kan fra kommunen blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.
- Anlægsprojekter - <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 03.10.1842 lbnr. 906928-01 Dok om åbninger og vinduer i gavlen mv
Nr. 2 lyst d. 13.03.1905 lbnr. 906929-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 29.09.1913 lbnr. 906930-01 Dok om baderum og vaskerum
Nr. 4 lyst d. 03.05.1920 lbnr. 906931-01 Dok om tagfald
Nr. 5 lyst d. 29.10.1923 lbnr. 906932-01 Dok om lysåbninger
Nr. 6 lyst d. 12.07.1928 lbnr. 1590-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 7 lyst d. 02.06.1932 lbnr. 906933-01 Fredningsbeslutning
Nr. 8 lyst d. 04.10.1991 lbnr. 906934-01 Dok om fundering og grundvandssænkning mv
Nr. 9 lyst d. 07.01.1993 lbnr. 1123-01 Dok om bevaringspligt mv
Nr. 10 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 906935-01 Dok om fjernvarme mv
Nr. 11 lyst d. 04.03.2005 lbnr. 39603-01 Vedtægter for Ejerforeningen Sankt Annæ Plads 9 Tillige lyst pantstiftende

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Sankt Annæ Plads 9, 4., 1250 København K
Kontantpris: kr. 31.900.000

Sagsnr.: 103-8223
Ejerudgift/md.: kr. 14.094

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos P.t. uoplyst
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: P.t. uoplyst
Der henvises til foreningens forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: Anslået
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes.

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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fredet ejendom

Ejendommen er fredet. Dette bevirker blandt andet, at der ikke betales grundskyld, samt at der er restriktioner på, hvad der må ændres på ejendommen. Der henvises til pjec fra Kulturstyrelsen, "Når bygningen er fredet". Køber opfordres til at søge egen rådgivning vedr. fredede ejendomme.

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra den 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.



Adresse: Sankt Annæ Plads 9, 4., 1250 København K
Kontantpris: kr. 31.900.000

Sagsnr.: 103-8223
Ejerudgift/md.: kr. 14.094

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	133.030	Kontantpris/udbetaling	kr.	31.900.000
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	100	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	193.250
Ejerforening, ANSLAET	kr.	36.000	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
			I alt	kr.	32.096.250
			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		169.130			

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: 1.595.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 167.885 md./ 2.014.624 år Netto **ekskl.** ejerudgift 138.923 md./ 1.667.071 år v/24,00%
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% 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: 30.01.2026

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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed.

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 Annæ Plads 9, 4., 1250 København K
Kontantpris: kr. 31.900.000

Sagsnr.: 103-8223
Ejerudgift/md.: kr. 14.094

Dato: 30.01.2026

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:

Afventer besvarelse fra E/F

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													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 222/1447
Adm. fordelingstal: Uoplyst
Sikkerhed til e/f: 40.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

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

RealMæglerne Nordhavn
RealMæglerne tilbyder via vores 4 butikker på Vesterbro, Østerbro, Nordhavn og Projekt & udlejning salgsarbejde på tværs af vores butikker. Det giver vores kunders ejendomme maksimal eksponering og optimale salgsmuligheder. Vi sælger mere end 250 ejendomme om året til konkurrencedygtige salærer.