



REAL

Sankt Gertruds Stræde 8B, 3., 1129 København K

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	50
Kontant	4.895.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.992		
Byggeår/ombygget	1735/1968		

Sagsnr. **13400060**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV / Tlf. +45 31484849 / www.realmaeglerne.dk/134

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 Gertruds Stræde 8B, 3., 1129 København K
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 13400060
Ejerudgift/md.: kr. 3.992

Dato: 08.05.2026



Fred, historie og byens puls – 50 kvm i fredet ejendom midt mellem Kultorvet og Kongens Have

På Sankt Gertruds Stræde – opkaldt efter det kapel og hospital, der i sin tid blev viet til de rejsendes skytshelgen, Sankt Gertrud – ligger denne charmerende og fredelige lejlighed som en poetisk pause midt i hjertet af København. Her bor du trukket væk fra bylivet i et stille og stemningsfuldt gårdmiljø, midt i smørhullet mellem Strøget og den rolige ende af Gøttersgade – med caféer, specialbutikker, Nørreport, Torvehallerne og Kongens Have lige om hjørnet.

Ejendommen er fra 1735 og fredet, og stemningen føles som et ekko af netop det, gaden er opkaldt efter: ro, omsorg og et hvil på vejen. Her er lag på lag af københavnsk historie, charmerende vinkler, rolig patina og en atmosfære, som kun fredede bygninger formår at bevare.

Boligen fordeler sig over 50 veldisponerede kvadratmeter og rummer en hyggelig og gennemtænkt planløsning, hvor alkoven i dag fungerer som soveafdeling. Det giver lejligheden en fin opdeling med både soveplads, stue og spisestue – og en fornemmelse af flere funktioner, end kvadratmeterne umiddelbart antyder.

Badeværelset er nydeligt indrettet med separat bruseniche og gulvvarme, mens køkkenet fremstår varmt og personligt. Noget af det helt særlige ved boligen er de fantastiske skabsløsninger, som sælgers far har lavet. De går igen gennem hele lejligheden – både i køkkenet, på badeværelset og i boligens øvrige rum – og tilfører hjemmet en smuk rød tråd af håndværk, historie og personlighed.

Som en ekstra gevinst er ejendommen fredet, hvilket betyder, at du er fritaget for ejendomsskat. En sjælden og værdifuld fordel, der gør boligen endnu mere attraktiv – både som helårsbolig og som en lille bybase 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.

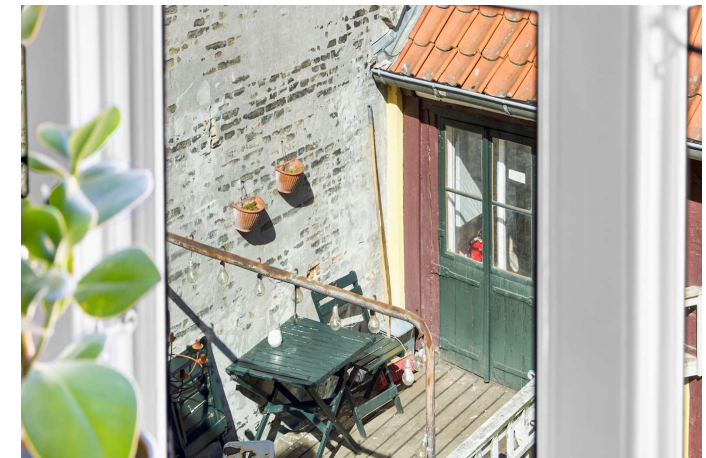
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Peter Tranelund

Adresse: Sankt Gertruds Stræde 8B, 3., 1129 København K
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 13400060
Ejerudgift/md.: kr. 3.992

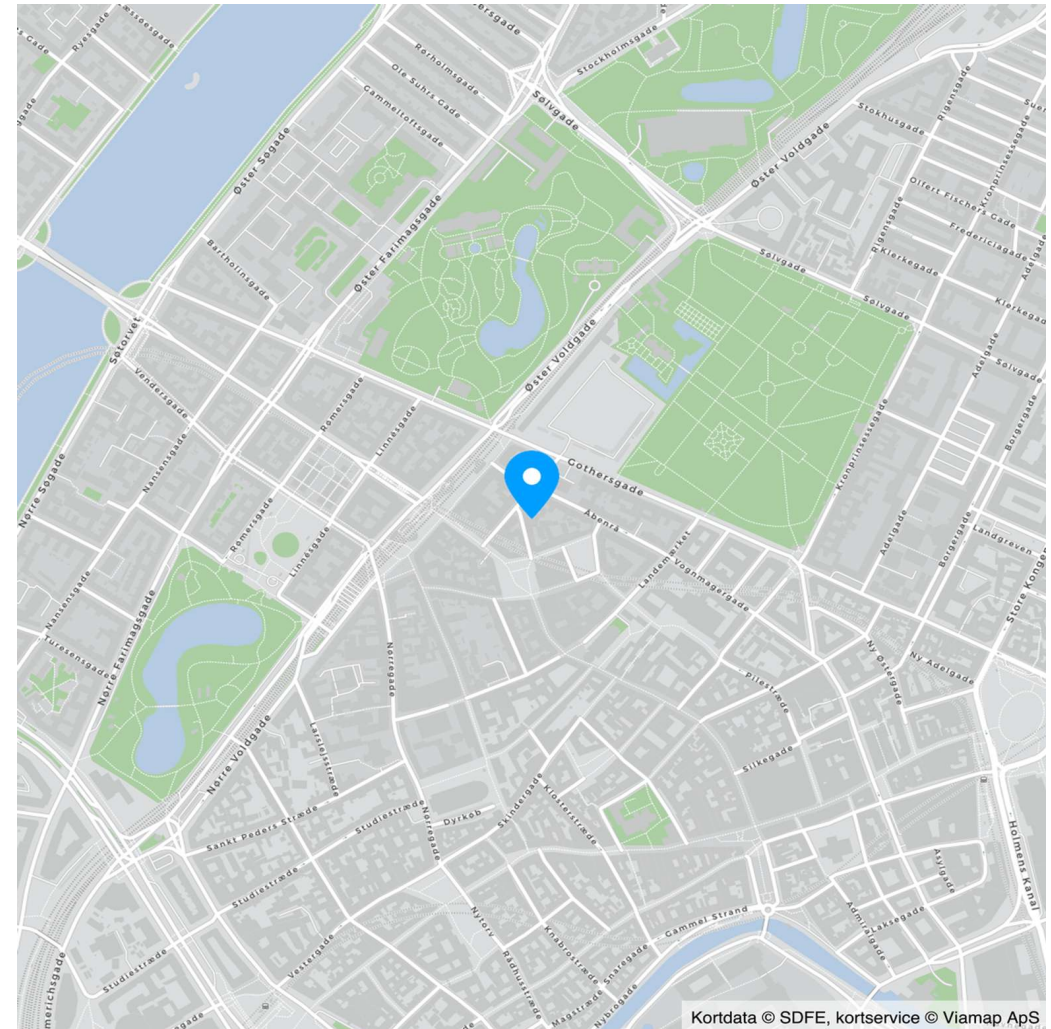
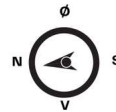
Dato: 08.05.2026



Adresse: Sankt Gertruds Stræde 8B, 3., 1129 København K
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 13400060
Ejerudgift/md.: kr. 3.992

Dato: 08.05.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Sankt Gertruds Stræde 8B, 3., 1129 København K
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 13400060
Ejerudgift/md.: kr. 3.992

Dato: 08.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	210 Rosenborg Kvarter, København
BFE-nr.:	126176
Ejerl. Nr.:	15
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1735/1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.254.000
Grundværdi:	1.990.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.603.200
Grundlag for grundskyld:	1.592.000

Arealer**

Tinglyst areal:	40 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	40 m ²
BBR-boligareal:	50 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):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Sankt Gertruds Stræde 8B, 3., 1129 København K
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 13400060
Ejerudgift/md.: kr. 3.992

Dato: 08.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Via ejerforeningen

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.906 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælgers senest årsforbrug dækker perioden 01.10.2024-30.09.2025.

Der betales aconto varme kr. 680,- pr. måned.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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.



Adresse: Sankt Gertruds Stræde 8B, 3., 1129 København K
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 13400060
Ejerudgift/md.: kr. 3.992

Dato: 08.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.276	Kontantpris	kr.	4.895.000
Grundskyld	kr.	8.119	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.250
Fællesudgifter	kr.	17.832	Ejerskiftegebyr til administrator , anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelse 2026	kr.	91	I alt	kr.	4.928.750
Grundfond	kr.	8.580	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.	47.899			

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: 245.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.849 md. / 322.192 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.963 md. / 263.556 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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 Gertruds Stræde 8B, 3., 1129 København K
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 13400060
Ejerudgift/md.: kr. 3.992

Dato: 08.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 11: hovedstol kr. 567.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: E/F Skt.Gertruds Stræde 8 A-B

Eksisterende sikkerhed: Kr. 34.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 440 / 10000

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Servitutter

- Nr. 1: 02.10.1968 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_I-I_158
- Nr. 2: 30.01.1969 - Dok om fællesydelse mv, Tillige lyst pantstiftende. 1_I-I_158
- Nr. 3: 25.06.1969 - Byplanvedtægt
- Nr. 4: 17.09.1980 - Dok om bevaringspligt mv 1_I-I_158
- Nr. 5: 17.09.1980 - Tilskudsdeklaration 1_I-I_158
- Nr. 6: 03.04.1984 - Dok om bygningsfredning mv 1_I-I_158
- Nr. 7: 21.09.1988 - Dok om pligt til at oprette en grundfond mv 1_I-I_158
- Nr. 8: 04.10.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv
- Nr. 9: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv

Planer

Kommuneplan R24.B.1.25 - R24.B.1.25 - B*

Lokalplan 59 - Rosenborggade

Anvendelsesbegrænsninger

Køber er gjort bekendt med, at nærværende ejendom er fredet. Dette bevirker blandt andet, at der ikke betales ejendomsskat, samt at der er restriktioner på, hvad der må ændres på

ejendommen. Køber har modtaget kopi af folderen fra Kulturstyrelsen, "Når bygningen er fredet. Sælger oplyser ikke at have udført ændringer på ejendommen, som kræver tilladelser fra Kulturstyrelsen.

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening byzone

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

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 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 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.



Adresse: Sankt Gertruds Stræde 8B, 3., 1129 København K
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 13400060
Ejerudgift/md.: kr. 3.992

Dato: 08.05.2026

Planer Københavns Kommune

Anlægsprojekter - <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>

Cykel- og gangbro mellem Enghave Brygge og Islands Brygge -

<https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/9fc296bd-bdb8-44b3-b797-2a8d047a819d/84a42182-cdb4-4e5a-9353-152e602191fe-bilag-1.pdf>

Kommuneplan 2024 - <https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>

Kommuneplan 2024 - <https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>

Spildevandsplan 2018 - <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/>

Fredet ejendom

Køber er gjort bekendt med, at nærværende ejendom er fredet. Dette bevirker blandt andet, at der ikke betales ejendomsskat, samt at der er restriktioner på, hvad der må ændres på ejendommen. Køber har modtaget kopi af folderen fra Kulturstyrelsen, "Når bygningen er fredet. Sælger oplyser ikke at have udført ændringer på ejendommen, som kræver tilladelser fra Kulturstyrelsen.

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

Velkommen til RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Hos RealMæglerne Renny Clemmensen bestræber vi os på at være et personligt firma, hvor vi tilbyder en professionel og seriøs rådgivning uanset om du skal købe eller sælge og med 14 års erfaring som ejendomsmægler er dit salg i absolut gode hænder.

Det er en stor beslutning, når man vælger ejendomsmægler. Grundlæggende handler det om tillid og hvem der kan gøre en positiv forskel i forbindelse med salget af ens bolig. For os er det vores målsætning at tilbyde branchens mest kompetente rådgivning samt den bedste løsning i forbindelse med dit salg.