



REAL

Sankt Peders Stræde 41B, 3., 1453 København K

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	130
Kontantpris	10.500.000	Værelser	4
Ejerudgift	10.505		
Byggear	1840	Energimærke	F

Sagsnr. **109CI-MH647**

RealMæglerne City & Christianshavn ApS

Store Kongensgade 53, st. / 1264 København K / Tlf. 32830600 / www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Salgsopstilling

RealMæglerne City & Christianshavn ApS

CVR-nr. 34080992

Store Kongensgade 53, st. / 1264 København K

Tlf. 32830600 / city@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/kbh-city

REAL

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 Peders Stræde 41B, 3., 1453 København K
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH647
Ejerudgift/md.: kr. 10.505

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

På en fantastisk beliggenhed mellem Ørstedsparken og Rådhuspladsen er denne penthouselejlighed nu klar til overtagelse. Dem, der søger efter et lækkert hjem midt i København, finder præcis, hvad de leder efter, og med både en rolig gårdhave og en stor, privat tagterrasse får I også skønne udendørsarealer.

Der er ingen tvivl om, at en beliggenhed som denne skal fremhæves, for I bosætter jer centralt i Indre By - og alligevel ganske tilbagetrukket fra byens leven. Ørstedsparken kan nås efter få minutter til fods, og det samme gør sig gældende for Rådhuspladsen, Københavns Universitet og Strøget. Alle de praktiske fornødenheder såsom bus, metro, S-tog og indkøb er ligeledes inden for nær rækkevidde.

Hjemmet breder sig over to veludnyttede etager og fremstår fuldstændigt indflytningsklart med moderne detaljer og flotte løsninger. Det nederste plan består af en stor fordelingsentré, der fører til to værelser, et stilrent badeværelse og et vidunderligt køkken-alrum med en fantastisk rummelighed. Værd at nævne er også, at lejligheden har fået lagt lækre og brede Douglas gulve fra Dinesen!

Hertil bidrager det øverste plan med en skøn stue med loft til kip og fritlagte bjælker, et badeværelse og direkte udgang til den eminente, private tagterrasse, hvor solen og udsigten kan nydes i fulde drag.

Lyder det som noget for jer? Så kontakt os allerede i dag for at høre mere.

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: Sankt Peders Stræde 41B, 3., 1453 København K
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH647
Ejerudgift/md.: kr. 10.505

Dato: 06.12.2025



Adresse: Sankt Peders Stræde 41B, 3., 1453 København K
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH647
Ejerudgift/md.: kr. 10.505

Dato: 06.12.2025



Adresse: Sankt Peders Stræde 41B, 3., 1453 København K
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH647
Ejerudgift/md.: kr. 10.505

Dato: 06.12.2025



Adresse: Sankt Peders Stræde 41B, 3., 1453 København K
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH647
Ejerudgift/md.: kr. 10.505

Dato: 06.12.2025



Adresse: Sankt Peders Stræde 41B, 3., 1453 København K
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH647
Ejerudgift/md.: kr. 10.505

Dato: 06.12.2025





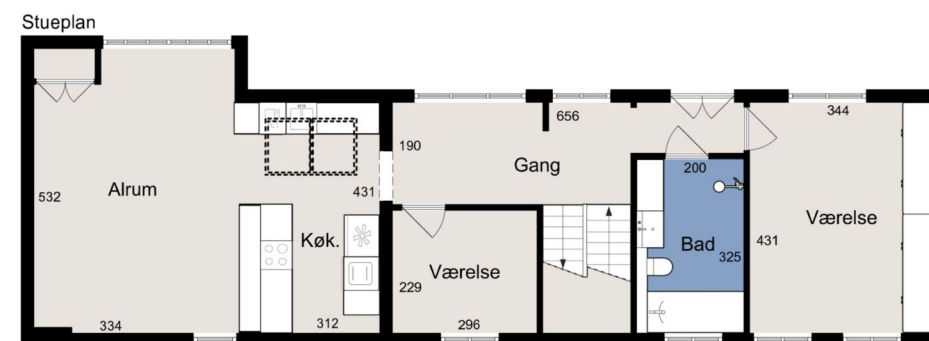
Adresse: Sankt Peders Stræde 41B, 3., 1453 København K
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH647
Ejerudgift/md.: kr. 10.505

Dato: 06.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar

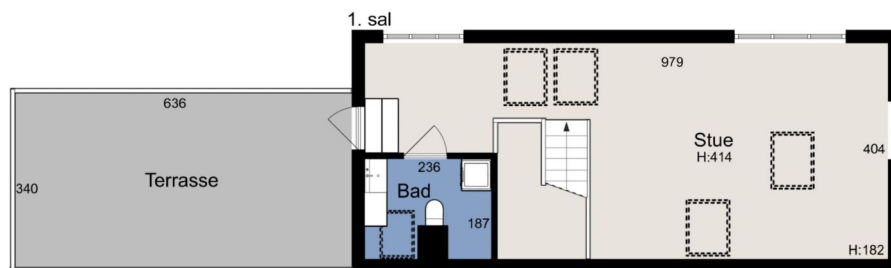


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Sankt Peders Stræde 41B, 3., 1453 København K
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH647
Ejerudgift/md.: kr. 10.505

Dato: 06.12.2025



Adresse: Sankt Peders Stræde 41B, 3., 1453 København K
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH647
Ejerudgift/md.: kr. 10.505

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	122 Nørre Kvarter, København
BFE-nr.:	127976
Ejl.nr.:	14
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1840

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	8.061.000 kr.
Grundværdi:	4.768.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.448.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.814.400 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	123 m ²
- heraf boligareal:	123 m ²

BBR-boligareal:	130 m ²
-----------------	--------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 28.01.2025 - Servitut med lovbestemt prioritet
Nr. 2 lyst d. 21.05.1957 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 3 lyst d. 15.10.1970 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 4 lyst d. 12.08.1986 - Ekspropriationsfortegnelse
Nr. 5 lyst d. 19.10.1987 - Dok om saneringsplan mv 7
Nr. 6 lyst d. 23.08.1989 - Tilskudsdeklaration Delvist aflyst den 06.05.2003
Nr. 7 lyst d. 20.06.1990 - Dok om bevaringspligt mv
Nr. 8 lyst d. 04.10.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv
Nr. 9 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
Nr. 10 lyst d. 21.03.2003 - Dok til Kulturarvsstyrelsen vedr. ejendom- mens opdeling i ejl., herunder oprettelse af en grundfond
Nr. 11 lyst d. 09.08.2004 - Vedtægter for Ejerforeningen Sankt Peders Stræde 41
Nr. 13 lyst d. 23.02.2016 - Deklaration

Kommuneplan:

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Kommuneplanramme:

Plan - R24.B.1.19 - B

Kommuneplanstrategi:

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Spildevandsplan:

Kloakopland - 236

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn Gaggenau - Kogeplade Witt - Emhætte Gaggenau - Køle/fryseskab LG - Opvaskemaskine Miele - Vaskemaskine Miele - Tørretumbler Miele jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Sankt Peders Stræde 41B, 3., 1453 København K
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH647
Ejerudgift/md.: kr. 10.505

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector Forsikring og 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.: 21.955 Forbrug: a/c

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: .

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 21.954,96 p.a.

Der gøres opmærksom på, at fællesudgifterne er reduceret med kr. 3.684,00, 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 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 F.

Adresse: Sankt Peders Stræde 41B, 3., 1453 København K
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH647
Ejerudgift/md.: kr. 10.505

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	32.889	Kontantpris/udbetaling	kr.	10.500.000
Grundskyld	kr.	19.453	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	64.850
Ejerforening	kr.	46.314	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	3.250
Rottebekæmpelse 2025	kr.	150	Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforeningen - anslået	kr.	3.125
Sprintersystem i opgang	kr.	27.251	I alt	kr.	10.571.225
			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 bankgarantistillæse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år			126.057		

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: 525.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 55.193 md./ 662.314 år Netto **ekskl.** ejerudgift 45.544 md./ 546.524 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: 06.12.2025
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: 1/2 - 1/8 **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.

Adresse: Sankt Peders Stræde 41B, 3., 1453 København K
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH647
Ejerudgift/md.: kr. 10.505

Dato: 06.12.2025

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:

Kommende renoveringsprojekter i foreningen

jf. bestyrelsen beretning i referat 2025, er der ingået en rådgivningsaftale med Bang og Beenfelt om at løse begge opgaver.

Planen skal både inkludere den løbende planlagte drift og vedligehold af ejendommen og inkludere udbedringen af de revner i facaderne vi kan se.

Bestyrelsen har bedt rådgiver tage fat i facaderenoveringsprojektet først. Når planen er på plads indkalder vi til en ekstraordinær generalforsamling mhp. at beslutte planens realisering.

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
Nordea kredit/2,1% Obligationslån	Obligationslån	2.765.000	2.765.000	2.772.553	DKK	2,1	76.038	22,50	2,54			Nej	
Nordea kredit/2,1% Obligationslån	Obligationslån	2.832.434	2.832.434	2.837.002	DKK	2,1	159.540	27,00	2,84			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Administrativ fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 111/1000

Adm. fordelingstal: 111,0000/1000,0000

Sikkerhed til e/f: 15.000 kr.

I form af: Anden hæftelse fra 2004

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere foruren.

Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som foruren.

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 3 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 er kun tilladt, såfremt der foreligger en skriftlig godkendelse fra bestyrelsen, jf. foreningens husorden samt vedtægternes § 19, stk. 3.

Det er ikke tilladt at holde hund/husdyr i ejendommen med mindre der allerede foreligger en skriftlig tilladelse fra bestyrelsen - bestyrelsen vurderer ud fra antal af hunde i ejendommen. Det er en forudsætning at hunden ikke er til gene for andre beboere og ved ophold i gården, skal hunden være under konstant overvågning. I modsat fald kan bestyrelsen inddrage tilladelsen.

Udlejning jf. husorden:

Det står den enkelte ejer frit for, hvor meget og hvordan man ønsker at udleje sin lejlighed – under forudsætning af, at det ikke strider mod vedtægtsbestemte regler samt gældende lovgivning på området.

Der opfordres dog til, at man begrænser 'korttidsudlejning' da dette slider meget på ejendommen. Endvidere er det svært for de øvrige fastboende at vurdere, om de lejende gæster er uvedkommende personer i gården. Der henstilles til, at udlejere i tilfælde af 'korttidsudlejning' ligger et opslag op på ejerforeningens lukkede Facebook side, hvor man informerer de øvrige beboere om, at man har udlejet sin lejlighed i en given periode, og hvem gæsterne er. Det vil skabe en større tryghed blandt de fastboende og korttidslejere vil føle sig mere velkommen.

Endvidere opfordres der til, at udlejer udleverer en kopi af ejendommens husregler til sine lejere.

Adresse: Sankt Peders Stræde 41B, 3., 1453 København K
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH647
Ejerudgift/md.: kr. 10.505

Dato: 06.12.2025

Arbejdsforpligter i foreningen.

Sælger oplyser at der kan være en bod på kr. 1.000 pr gang man ikke deltager til fælles arbejde.

Dog er der mulighed for at løse opgaven forud for arbejdsdagen, der kompenserer for at man ikke deltager på dagen.

Kommende renoveringsprojekter i foreningen

jf. bestyrelsen beretning i referat 2025, er der indgået en rådgivningsaftale med Bang og Beenfelt om at løse begge opgaver.

Planen skal både inkludere den løbende planlagte drift og vedligehold af ejendommen og inkludere udbedringen af de revner i facaderne vi kan se.

Bestyrelsen har bedt rådgiver tage fat i facaderenoveringsprojektet først. Når planen er på plads indkalder vi til en ekstraordinær generalforsamling mhp. at beslutte planens realisering.

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.

Brugsret og fællesfaciliteter:

Der er brugsret til pulterrum, kælderrum nr. 13., såfremt dette fremgår af vedtægternes § 6. jf administratorskema

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