



REAL

Sankt Peders Stræde 41A, 1. th., 1453 København K

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	32
Kontantpris	3.695.000	Værelser	1
Ejerudgift	3.086		
Byggeår	1840	Energimærke	F

Sagsnr. **109CI-MH680**

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: Sankt Peders Stræde 41A, 1. th., 1453 København K
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 109CI-MH680
Ejerudgift/md.: kr. 3.086

Dato: 26.10.2025



Beskrivelse:

UDEN BOPÆLSPLIGT! - På en fantastisk beliggenhed lige mellem Rådhuspladsen og Ørstedsparken kan du nu overtage denne nyistandsatte, etværelses lejlighed, som ligger på første sal i en flot ejendom fra 1840. Hjemmet har ingen bopælspligt, hvilket åbner for et hav af muligheder, og takket være den flotte stand er lejligheden helt klar til indflytning.

Området er utroligt hyggeligt, hvor ældre, smukke ejendomme ligger som perler på en snor. Uanset, hvor du kigger hen, er der noget smukt for øjet at falde på, og bag din ejendom er der en brostensbelagt gårdhave, hvor cyklen trygt kan parkeres. Alt, hvad bymennesket kan begære, er lige for hånden, og det samme gør sig gældende for alle de praktiske fornødenheder såsom indkøb og offentlig transport. Grønne åndehuller er ligeledes en del af det umiddelbare nærmiljø sammen med københavnske vartegn såsom Søerne, Rådhuspladsen og Strøget.

Du træder direkte indenfor i stuen, som har en rigtig fin størrelse, der giver dig frihed i indretningen. Du får derfor nemt plads til både sofaområde, spisebord og seng. Radiatorskjulere ved de vestvendte vinduer giver rummet et herskabeligt præg, og i forlængelse af stuen har du køkkenet, der præsenterer sig i et pænt, funktionelt design. Badeværelset afrunder lejligheden smukt med en virkelig fin størrelse og separat bruseafsnit.

Lyder det som et sted for dig? 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 41A, 1. th., 1453 København K
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 109CI-MH680
Ejerudgift/md.: kr. 3.086

Dato: 26.10.2025



Stue



Værelse



Stue



Køkken



Køkken

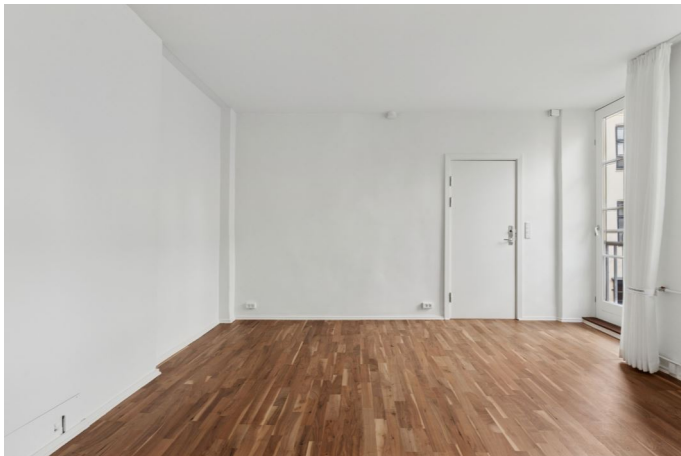


Køkken

Adresse: Sankt Peders Stræde 41A, 1. th., 1453 København K
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 109CI-MH680
Ejerudgift/md.: kr. 3.086

Dato: 26.10.2025



Værelse



Udsigt



Badeværelse



Badeværelse



Udendørs



Terrasse

Adresse: Sankt Peders Stræde 41A, 1. th., 1453 København K
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 109CI-MH680
Ejerudgift/md.: kr. 3.086

Dato: 26.10.2025



Udendørs



Gang

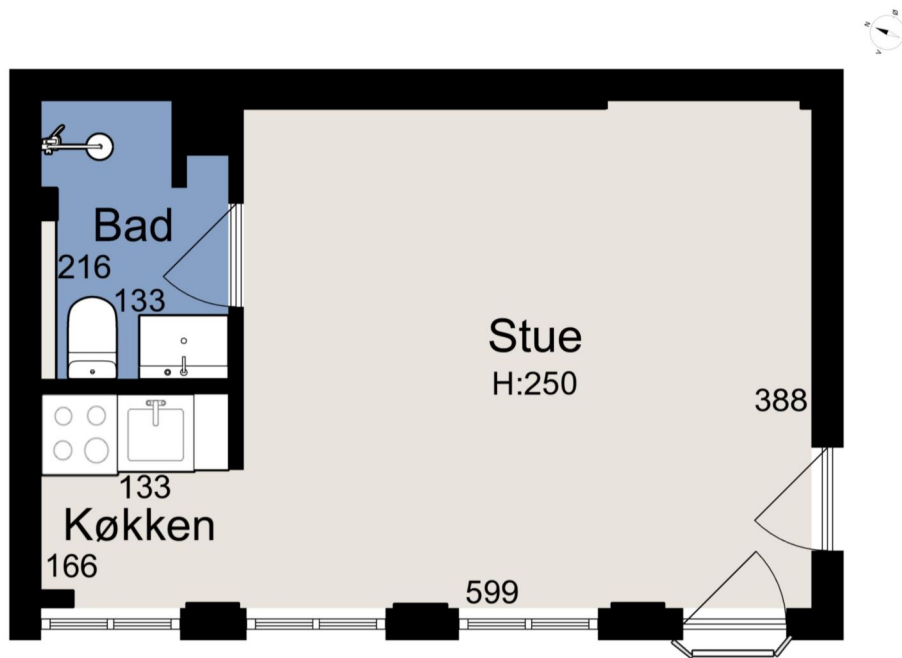


Udendørs

Adresse: Sankt Peders Stræde 41A, 1. th., 1453 København K
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 109CI-MH680
Ejerudgift/md.: kr. 3.086

Dato: 26.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Sankt Peders Stræde 41A, 1. th., 1453 København K
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 109CI-MH680
Ejerudgift/md.: kr. 3.086

Dato: 26.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 122 Nørre Kvarter, København
BFE-nr.: 127985
Ejl.nr.: 9
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: 3.695.000 kr.
Grundværdi: 2.327.850 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.956.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.862.280 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 29 m²
- heraf boligareal: 29 m²

BBR-boligareal: 32 m²

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 21.05.1957 lbnr. 1117-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 2 lyst d. 15.10.1970 lbnr. 11036-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 3 lyst d. 12.08.1986 lbnr. 15390-01 Tillægstekst Ekspropriationsfortegnelse
Nr. 4 lyst d. 19.10.1987 lbnr. 16277-01 Tillægstekst Dok om saneringsplan mv
Nr. 5 lyst d. 23.08.1989 lbnr. 11072-01 Tillægstekst Tilskudsdeklaration Delvist afløst den 06.05.2003
Nr. 6 lyst d. 20.06.1990 lbnr. 7033-01 Tillægstekst Dok om bevaringspligt mv
Nr. 7 lyst d. 04.10.1991 lbnr. 928881-01 Tillægstekst Dok om fundering og grundvandssænkning mv
Nr. 8 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 928882-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv
Nr. 9 lyst d. 21.03.2003 lbnr. 46266-01 Tillægstekst Dok til Kulturarvsstyrelsen vedr. ejendom- mens opdeling i ejl., herunder oprettelse af en grundfond
Nr. 10 lyst d. 09.08.2004 lbnr. 119475-01 Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen Sankt Peders Stræde 41
Nr. 12 lyst d. 23.02.2016 lbnr. 1007102374 Filnavn: b20198ad-9772-435b-8911-896bb6fdae

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 tilstedevarer hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade IKEA - Køleskab Ikea jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedevarer hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Sankt Peders Stræde 41A, 1. th., 1453 København K
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 109CI-MH680
Ejerudgift/md.: kr. 3.086

Dato: 26.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector 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 varmekonsum:

Udgift kr.: 8.640 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. 8.640,00 p.a.

Vand er udtrukket af fællesudgifter med kr. 929

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 41A, 1. th., 1453 København K
 Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 109CI-MH680
 Ejerudgift/md.: kr. 3.086

Dato: 26.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.076	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.695.000
Grundskyld	kr.	9.498	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Rottebekæmpelse - anslået	kr.	150	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	3.250
Fællesudgifter	kr.	12.314	I alt	kr.	3.722.300
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		37.038			

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.513 md./ 234.151 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.086 md./ 193.029 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: 24.10.2025
 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 41A, 1. th., 1453 København K
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 109CI-MH680
Ejerudgift/md.: kr. 3.086

Dato: 26.10.2025

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:

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Tinglyst

Tinglyst fordelingstal: 28/1000

Adm. fordelingstal: 28/1000

Sikkerhed til e/f: 15.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

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.

Bevarings ejendom

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.

Udlejning

Antallet af voksne beboere må i ingen af beboelseslejlighederne overstige antallet af beboelsesrum. jf. vedtægternes § 19, stk. 2.

Om anslået offentlig vurdering og beskatning

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling.

Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen.

Grundværdien er anslået til en andel af den anslåede ejendomsværdi iht. typeeksempler offentliggjort af Skatteministeriet.

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Ejendom under omvurdering

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er under omvurdering, og at de i salgsopstillingen anslået ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændrede som følge af en ændret vurdering. Dette vil få konsekvens for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.



Adresse: Sankt Peders Stræde 41A, 1. th., 1453 København K
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 109CI-MH680
Ejerudgift/md.: kr. 3.086

Dato: 26.10.2025

Standardfinansieringsforbehold:

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

REAL

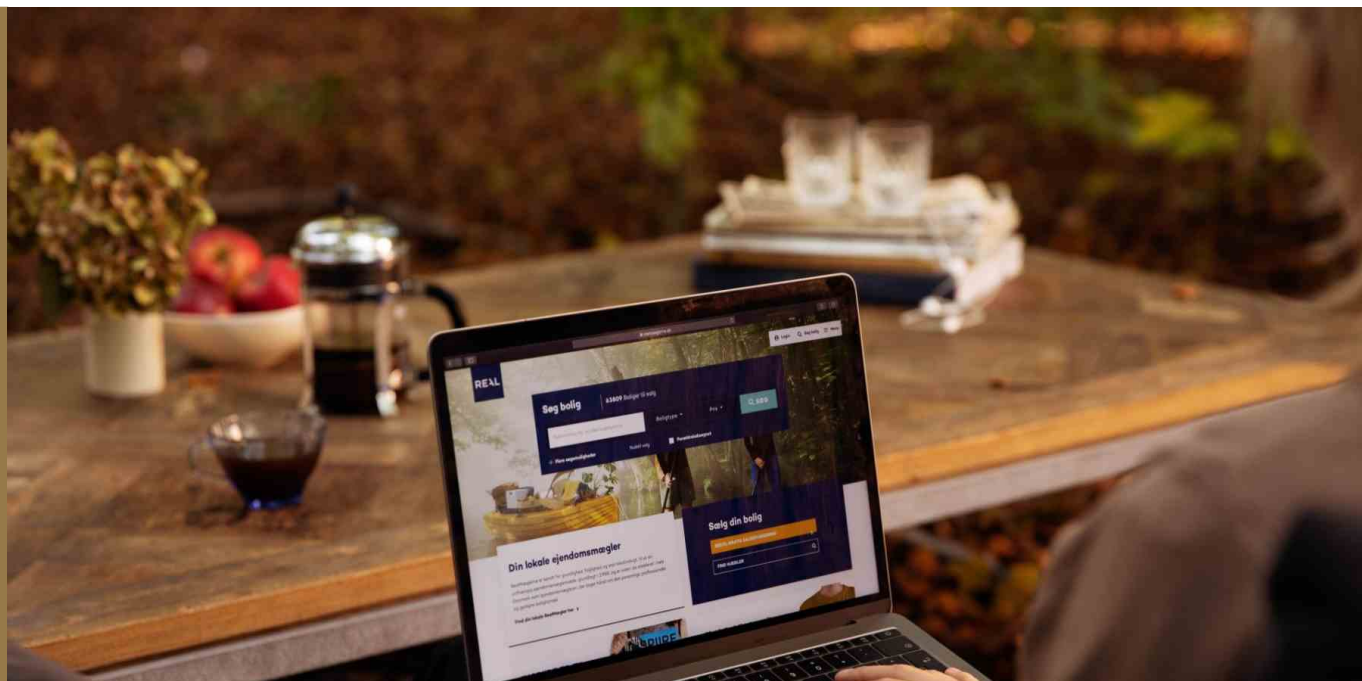
Guldkøber[®]

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