


# Sankt Annæ Plads 9, 4., 1250 København K

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Ejerlejlighed** | Bolig m$^2$ | **240** |
| Kontant | **28.000.000** | Værelser | **4** |
| Ejerudgift | **19.534** | Altan | **Ja** |
| Byggeår/ombygget | **1750/1850** | | |

Sagsnr. **109CI-MH765**

**RealMæglerne** City & Christianshavn ApS
Store Kongensgade 53 / 1264 København K / Tlf. +45 32830600 / www.realmaeglerne.dk/kbh-city

**RealMæglerne** City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
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 Annæ Plads 9, 4., 1250 København K
Kontantpris: kr. 28.000.000

Sagsnr.: 109CI-MH765
Ejerudgift/md.: kr. 19.534

Dato: 11.11.2026



**Fantastisk penthouse på absolut top beliggenhed, med elevator direkte op i lejligheden og stor privat tagterrasse!**

På en af Københavns mest eftertragtede adresser, midt i det historiske Frederiksstaden, finder man denne helt særlige penthouse på Sankt Annæ Plads. Her forenes ejendommens historiske karakter med moderne komfort, imponerende lysindfald og en sjælden følelse af privatliv midt i byen.

Boligen byder på hele **240 m²** og fire værelser med en rummelig og åben indretning. Det naturlige samlingspunkt er det imponerende køkken-alrum, hvor køkken, spiseplads og ophold smelter elegant sammen. Det stilrene køkken er indrettet med en stor køkkenø og eksklusive hårde hvidevarer, herunder elementer fra **Gaggenau**.

Herfra åbner boligen sig direkte mod penthousets helt store højdepunkt – den **store, private tagterrasse**. De brede glasdøre kan åbnes helt op, så køkken-alrummet og terrassen flyder sammen og skaber ét stort opholdsareal inde og ude. Det giver en helt særlig atmosfære og gør terrassen til en naturlig forlængelse af boligen.

Boligen byder derudover på flere stemningsfulde opholds- og værelsesafsnit. Fritlagte træbjælker, skrå tagflader og et generøst lysindfald tilfører karakter og understreger boligens placering øverst i ejendommen. De forskellige rum giver samtidig gode muligheder for både soveværelser, hjemmekontor og separate opholdsmiljøer.

Boligen har to badeværelser, og overalt opleves en elegant kombination af moderne løsninger og den historiske bygnings særlige udtryk.

Ejendommen kan dateres tilbage til 1750 og er senere ombygget i 1850. Den er desuden fredet, hvilket vidner om den særlige historiske ramme, som boligen er en del af.

Med adressen på Sankt Annæ Plads befinder man sig midt i et af hovedstadens mest eksklusive kvarterer – omgivet af Frederiksstadens smukke arkitektur og med København K lige uden for døren.

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


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Sankt Annæ Plads 9, 4., 1250 København K
Kontantpris: kr. 28.000.000

Sagsnr.: 109CI-MH765
Ejerudgift/md.: kr. 19.534

Dato: 11.11.2026









**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

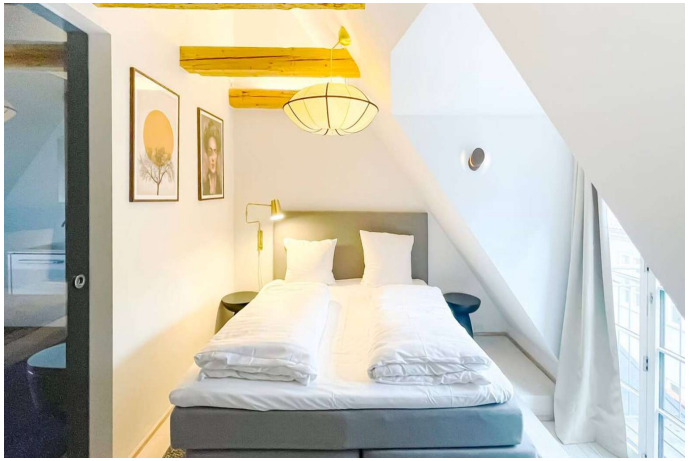
Adresse: Sankt Annæ Plads 9, 4., 1250 København K
Kontantpris: kr. 28.000.000

Sagsnr.: 109CI-MH765
Ejerudgift/md.: kr. 19.534

Dato: 11.11.2026









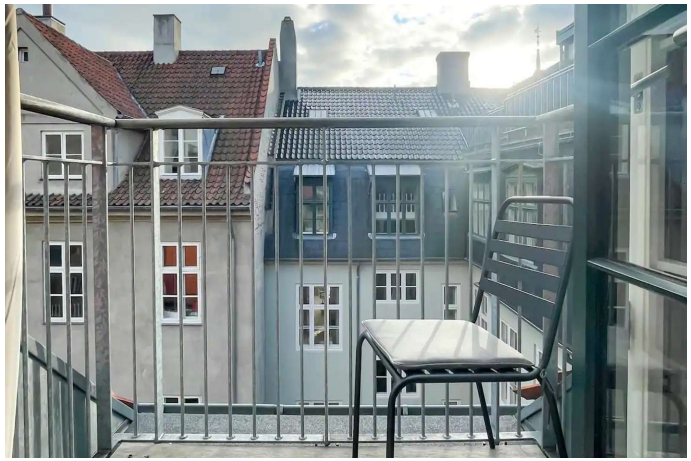
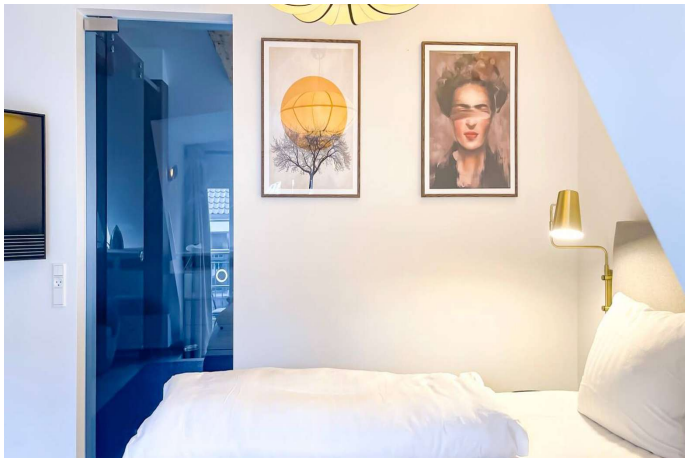
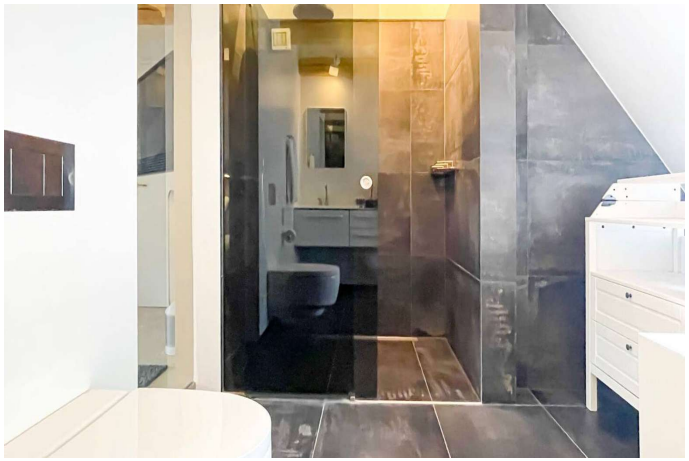
**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

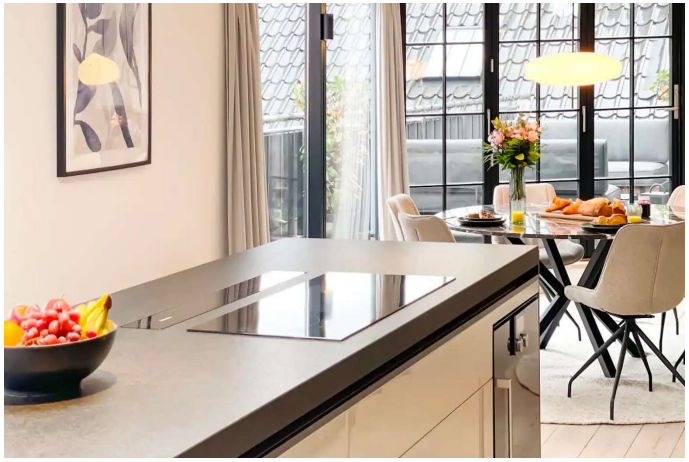
**RealMæglerne** City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Sankt Annæ Plads 9, 4., 1250 København K
Kontantpris: kr. 28.000.000

Sagsnr.: 109CI-MH765
Ejerudgift/md.: kr. 19.534

Dato: 11.11.2026


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Sankt Annæ Plads 9, 4., 1250 København K
Kontantpris: kr. 28.000.000

Sagsnr.: 109CI-MH765
Ejerudgift/md.: kr. 19.534

Dato: 11.11.2026









**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

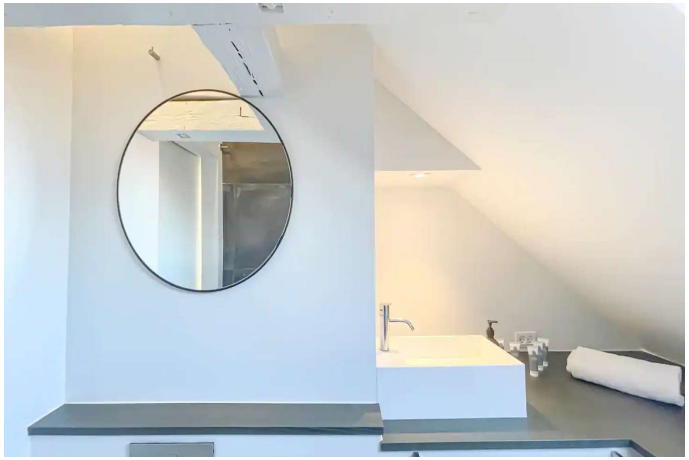
Adresse: Sankt Annæ Plads 9, 4., 1250 København K
Kontantpris: kr. 28.000.000

Sagsnr.: 109CI-MH765
Ejerudgift/md.: kr. 19.534

Dato: 11.11.2026











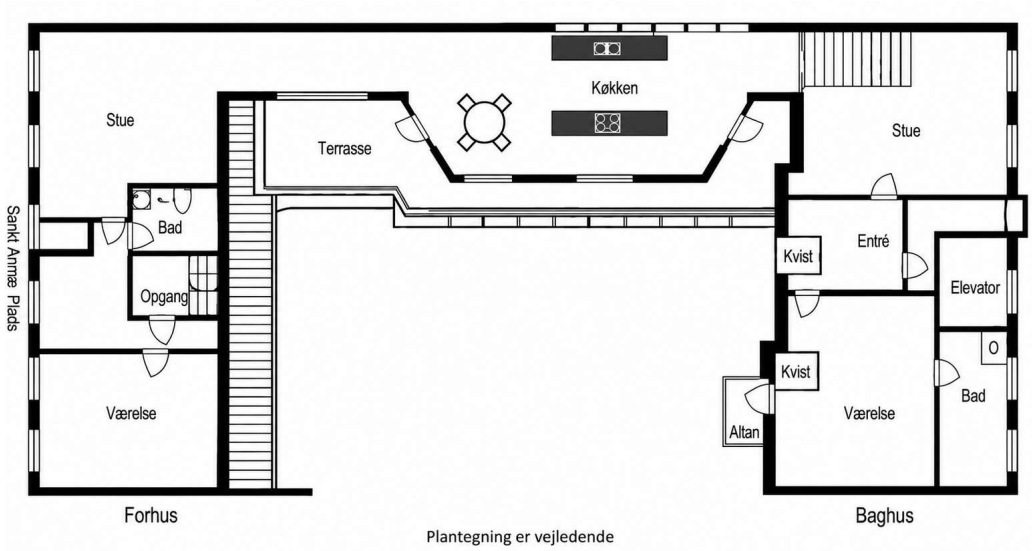

**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Sankt Annæ Plads 9, 4., 1250 København K
Kontantpris: kr. 28.000.000

Sagsnr.: 109CI-MH765
Ejerudgift/md.: kr. 19.534

Dato: 11.11.2026





**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Sankt Annæ Plads 9, 4., 1250 København K
Kontantpris: kr. 28.000.000

Sagsnr.: 109CI-MH765
Ejerudgift/md.: kr. 19.534

Dato: 11.11.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Ejerlejlighed |
| Må benyttes til: | Beboelse |
| Kommune: | København |
| Matr.nr.: | 111 Sankt Annæ Øster Kvarter, København |
| BFE-nr.: | 128490 |
| Ejerl. Nr.: | 7 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | Offentlig vej |
| Opført/ombygget år: | 1750/1850 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Tinglyst areal i alt: | 222 $m^2$ |
| - Heraf tinglyst boligareal | 222 $m^2$ |
| BBR-boligareal: | 240 $m^2$ |

** 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):

Afventer oplysninger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Sankt Annæ Plads 9, 4., 1250 København K
Kontantpris: kr. 28.000.000

Sagsnr.: 109CI-MH765
Ejerudgift/md.: kr. 19.534

Dato: 11.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 26.280 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 26.280 p.a.
Vand er udtrukket af fællesudgifterne med kr. 7.137 p.a
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.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

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: Foreligger endnu ikke.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Sankt Annæ Plads 9, 4., 1250 København K
Kontantpris: kr. 28.000.000

Sagsnr.: 109CI-MH765
Ejerudgift/md.: kr. 19.534

Dato: 11.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 133.030 |
| Fællesudgifter - Anslået | kr. | 91.333 |
| Yousee | kr. | 9.844 |
| Rottebekæmpelse 2026 - Anslået | kr. | 200 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 234.407 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 28.000.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 169.850 |
| Gebyr til administrator, notering af ejerskifte | kr. | 2.500 |
| I alt | kr. | 28.172.350 |

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv

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: 1.400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 156.584 md. / 1.879.008 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 128.119 md. / 1.537.426 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **Forbehold:** Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

**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. 28.000.000

Sagsnr.: 109CI-MH765
Ejerudgift/md.: kr. 19.534

Dato: 11.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 13: hovedstol kr. 12.000.000
Nr. 14: hovedstol kr. 260.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

**Gæld udenfor købesummen**

| Beskrivelse | Beløb | Pr. dato |
|---|---|---|
| Afventer administrator | | 09.09.2026 |

**Ejerforening**
Navn: E/F Sankt Annæ Plads 9
Eksisterende sikkerhed: Kr. 40.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**
Admin: 222 / 1447
Tinglyst: 222 / 1447
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

**Brugsret**
Afventer oplysninger

**Fællesfaciliteter**
Hver lejlighed har råderet over et mindre pulterrum. Oplyses af sælger. jf, ejerlejlighedsskema

**Servitutter**
- Nr. 1: 03.10.1842 - Dok om åbninger og vinduer i gavlen mv
- Nr. 2: 13.03.1905 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (76/144)
- Nr. 3: 29.09.1913 - Dok om baderum og vaskerum, (84/81)
- Nr. 4: 03.05.1920 - Dok om tagfald, (92/253)
- Nr. 5: 29.10.1923 - Dok om lysåbninger, (96/271)
- Nr. 6: 12.07.1928 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_D-I_186
- Nr. 7: 02.06.1932 - Fredningsbeslutning
- Nr. 8: 04.10.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv
- Nr. 9: 07.01.1993 - Dok om bevaringspligt mv 1_D-I_186
- Nr. 10: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 11: 04.03.2005 - Vedtægter for Ejerforeningen Sankt Annæ Plads 9 Tillige lyst pantstiftende

**Planer**
Ingen

Kommune- & Spildevandsplaner
Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad
Plan - R24.S.1.2 - S
Plan - R24.T0.1.1 - T*
Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad
Kloakopland - 216
Kloakopland - 216A

**Andre forhold af væsentlig betydning**
**Jordforurening**
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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city



Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

**Fredet ejendom**
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.

**Husdyr**
Der må holdes husdyr i ejendommen med de andre ejerlejligheders samtykke.

**Udlejning**
Lejligheden må udlejes. Der henvises til vedtægtens § 8.

**Tagterrasse**
Der henviser til vedtægter §6A & § 6B


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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