



REAL

Sankt Annæ Plads 9, 4., 1250 København K

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	240
Kontant	28.000.000	Værelser	4
Ejerudgift	20.269	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

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. 20.269

Dato: 22.09.2026



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 Frederiksstadens, 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-almrum, 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 penthouseets helt store højdepunkt – den **store, private tagterrasse**. De brede glasdøre kan åbnes helt op, så køkken-almrummet 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 værelses-afsnit. 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.

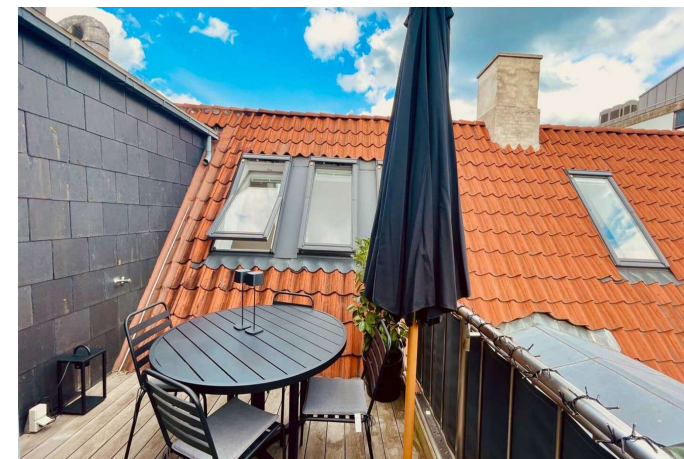
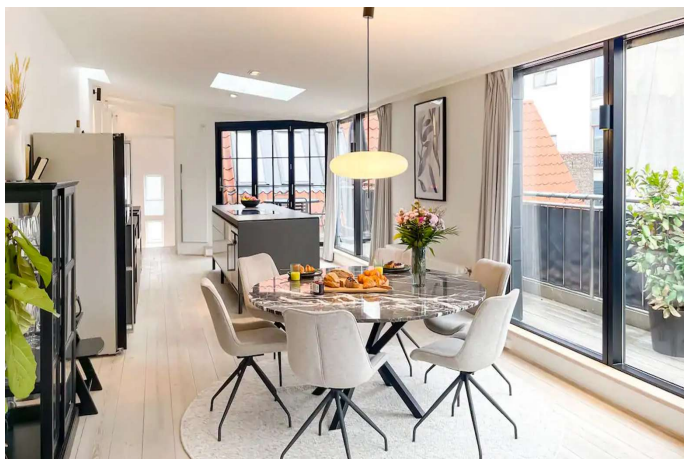
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mikkel Heinemann

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

Sagsnr.: 109CI-MH765
Ejerudgift/md.: kr. 20.269

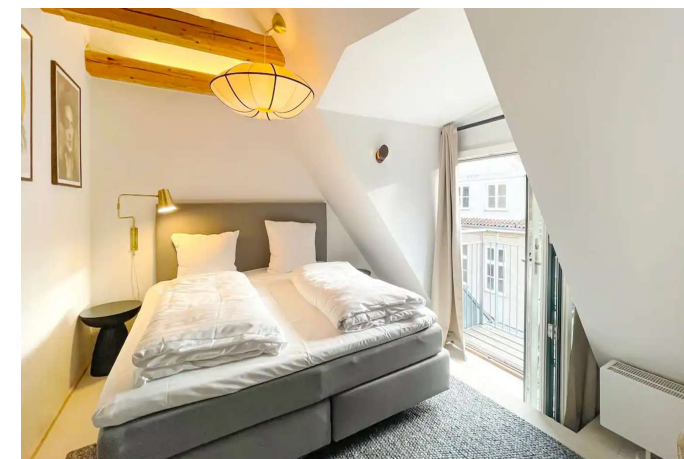
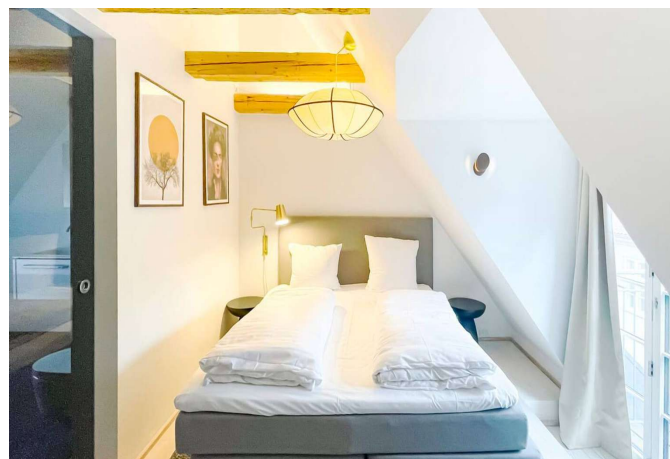
Dato: 22.09.2026



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

Sagsnr.: 109CI-MH765
Ejerudgift/md.: kr. 20.269

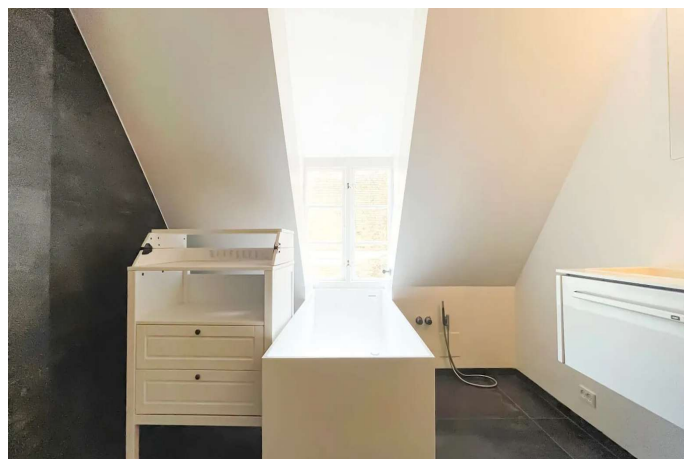
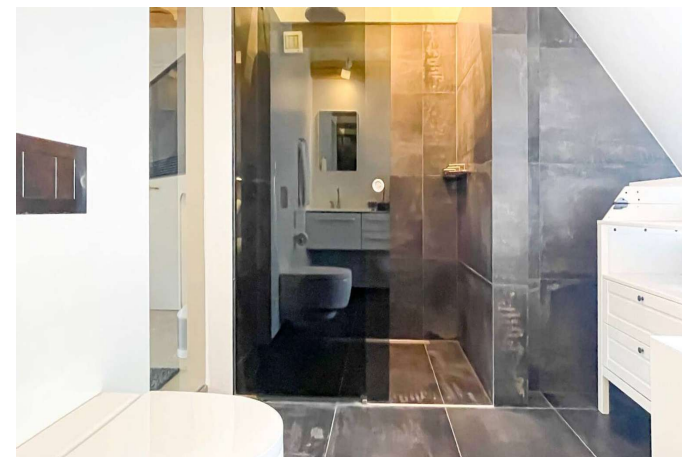
Dato: 22.09.2026



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

Sagsnr.: 109CI-MH765
Ejerudgift/md.: kr. 20.269

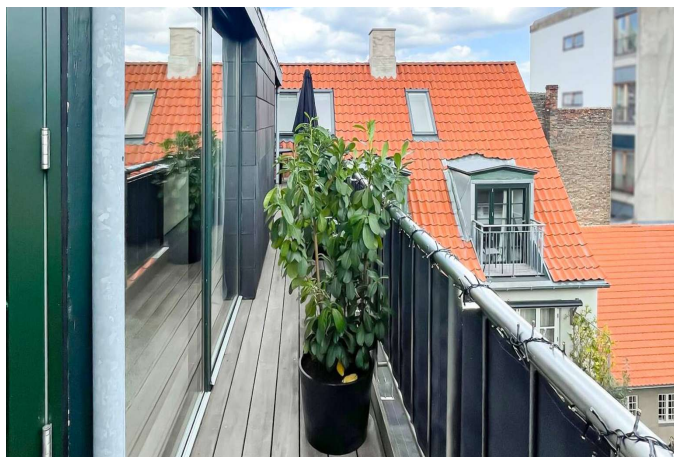
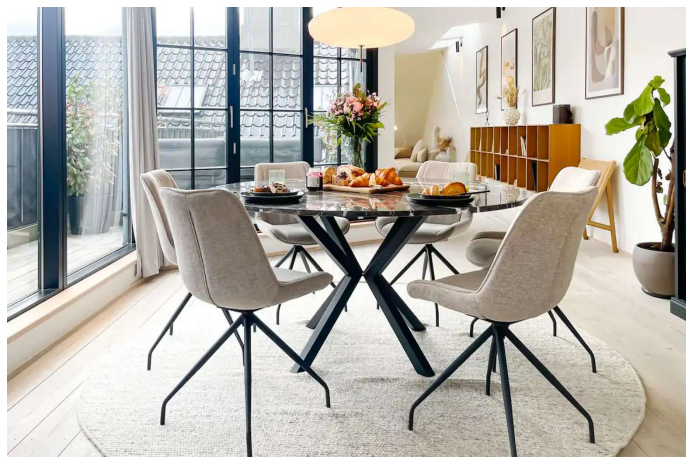
Dato: 22.09.2026



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

Sagsnr.: 109CI-MH765
Ejerudgift/md.: kr. 20.269

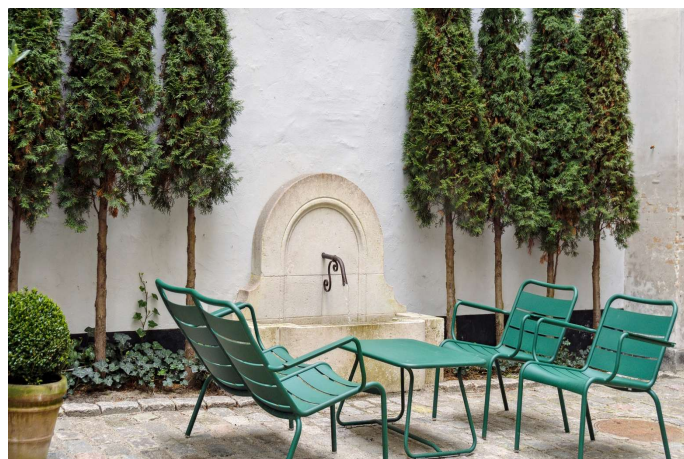
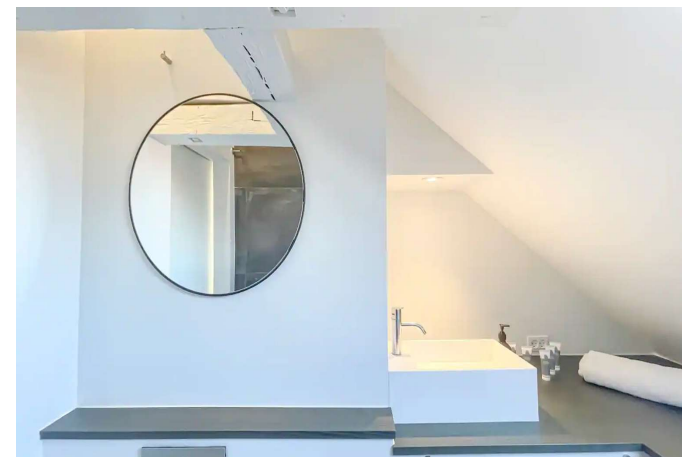
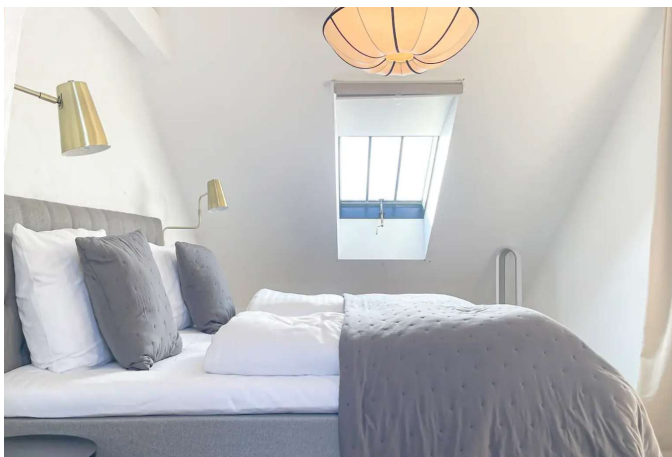
Dato: 22.09.2026



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

Sagsnr.: 109CI-MH765
Ejerudgift/md.: kr. 20.269

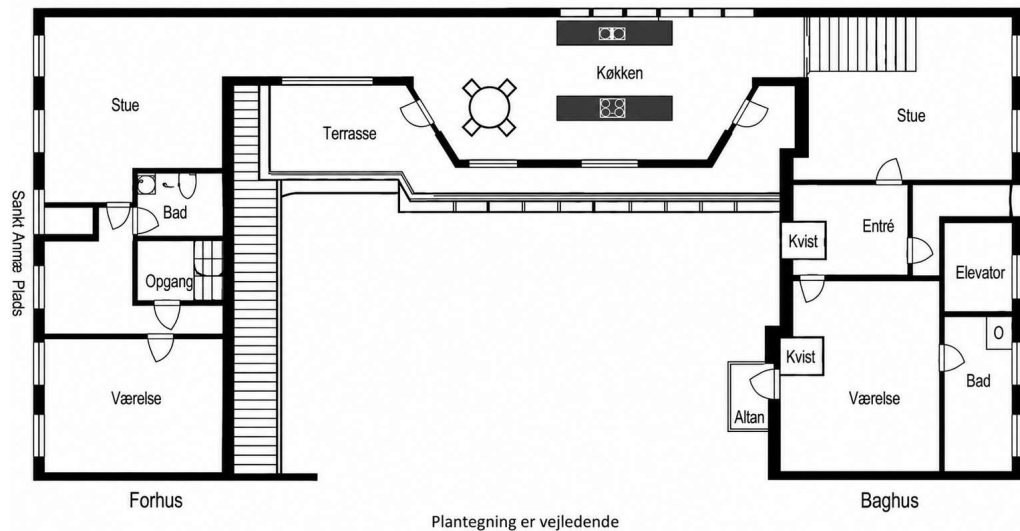
Dato: 22.09.2026



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

Sagsnr.: 109CI-MH765
Ejerudgift/md.: kr. 20.269

Dato: 22.09.2026





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

Sagsnr.: 109CI-MH765
Ejerudgift/md.: kr. 20.269

Dato: 22.09.2026

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 m²
- Heraf tinglyst boligareal 222 m²
BBR-boligareal: 240 m²

** 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.



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

Sagsnr.: 109CI-MH765
Ejerudgift/md.: kr. 20.269

Dato: 22.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer kopi af police

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

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 - Afventer administrator

xxx

Udlejning - afventer administrator

xxx

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 15.000 p.a. - Anslået

Vand betales a/c med kr. 5.000 p.a. - Anslået

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 salgsoptstillingens 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.



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

Sagsnr.: 109CI-MH765
Ejerudgift/md.: kr. 20.269

Dato: 22.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Fællesudgifter - Anslået
Rottebekæmpelse 2026 - Anslået

kr. 133.030
kr. 110.000
kr. 200

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået
I alt

kr. 28.000.000
kr. 169.850
kr. 2.500
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

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 243.230

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 157.499 md. / 1.889.984 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 128.873 md. / 1.546.470 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: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **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. 20.269

Dato: 22.09.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

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

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: /
Tinglyst: 222 / 1447
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Afventer oplysninger

Fællesfaciliteter

Afventer oplysninger

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 pant- stiftende

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

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