



REAL

Sankt Peders Stræde 18, 2. th., 1453 København K

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
6.500.000
3.845
1798

Bolig m2
Værelser

79
3

Sagsnr. **109CI-MH681**

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 18, 2. th., 1453 København K
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH681
Ejerudgift/md.: kr. 3.845

Dato: 27.01.2026



Beskrivelse:

I hjertet af det indre København møder I denne hyggelige hjørnelejlighed på anden sal, som udgør en dejlig base for parret, der gerne vil bo tæt på bylivets puls. Indretningen er veldisponeret med gode opholdsrum, et værelse og et badeværelse, og dertil kommer den fortrinlige beliggenhed i den centrale del af Latinerkvarteret.

Lejligheden er placeret midt i bybilledet i en ældre, klassisk ejendom fra 1798. Bag ejendommen gemmer sig et af København K's fedeste gårdmiljøer, hvor I kan søge ned og nyde de lune sommerdage.

Lejligheden er fredet, hvorfor man slipper for at betale ejendomsskat, og samtidig har gode fradragsmuligheder ved renovering igennem BYFO.

Inden døre starter rundturen i det pæne køkken med en hyggelig spisekrog, og herfra går turen videre til spisetuen med brændeovn. Tilstødende ligger hjørnestuen, hvor pladsen er god og lysindfaldet pragtfuldt, da de mange vinduespartier gavmildt inviterer solstrålerne indenfor. Dobbelt døre leder jer til et godt soveværelse og som det sidste har I badeværelset, der tilgås via soveværelset og byder på bruseafsnit samt rum til vaskemaskinen.

Det indre København osrer af charme, og her finder I et væld af restauranter, barer og stemningsfulde caféer, hvor I kan tilbringe fritiden. Derudover har I Nansensgade, Torvehallerne og Ørstedsparken inden for kort gåafstand, ligesom I kan spadserere til indkøb og offentlig transport i form af metro og S-tog.

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 18, 2. th., 1453 København K
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH681
Ejerudgift/md.: kr. 3.845

Dato: 27.01.2026



Adresse: Sankt Peders Stræde 18, 2. th., 1453 København K
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH681
Ejerudgift/md.: kr. 3.845

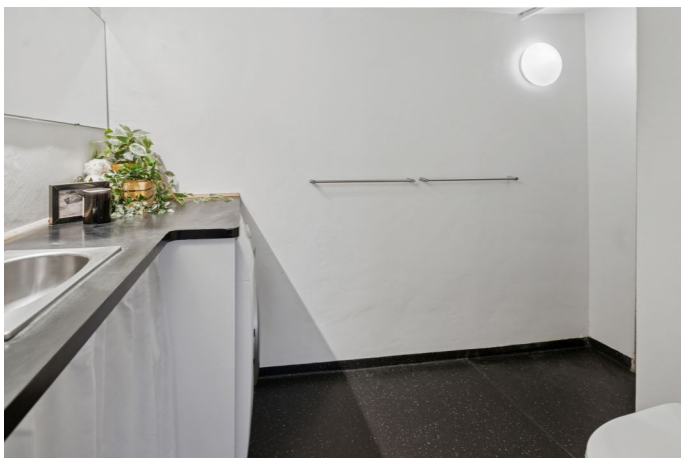
Dato: 27.01.2026



Adresse: Sankt Peders Stræde 18, 2. th., 1453 København K
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH681
Ejerudgift/md.: kr. 3.845

Dato: 27.01.2026



Adresse: Sankt Peders Stræde 18, 2. th., 1453 København K
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH681
Ejerudgift/md.: kr. 3.845

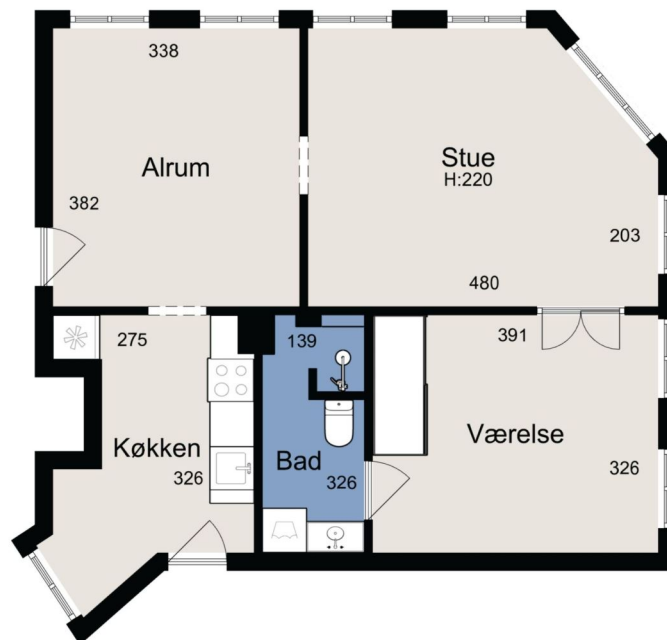
Dato: 27.01.2026



Adresse: Sankt Peders Stræde 18, 2. th., 1453 København K
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH681
Ejerudgift/md.: kr. 3.845

Dato: 27.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Sankt Peders Stræde 18, 2. th., 1453 København K
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH681
Ejerudgift/md.: kr. 3.845

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	142 Nørre Kvarter, København
BFE-nr.:	128347
Ejl.nr.:	8
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1798

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.931.000 kr.
Grundværdi:	3.131.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.944.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	68 m ²
- heraf boligareal:	68 m ²

BBR-boligareal:	79 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. 12.12.1927 lbnr. 3348-01 Tillægstekst Dok om retten til at udleje nogle lokaler mv
Nr. 2 lyst d. 12.01.1932 lbnr. 4732-01 Tillægstekst Dok om cykelskur
Nr. 3 lyst d. 01.02.1973 lbnr. 1535-01 Tillægstekst Dok om bevaringspligt mv
Nr. 4 lyst d. 03.04.1984 lbnr. 12203-01 Tillægstekst Dok om bygningsfredning mv
Nr. 5 lyst d. 21.12.1988 lbnr. 16908-01 Tillægstekst Dok om fælles gård, opholdsareal mv
Nr. 6 lyst d. 21.12.1988 lbnr. 16909-01 Tillægstekst Dok om visse lejeforhøjelser kræver samtykke fra Kbhvns komm
Nr. 7 lyst d. 03.01.1989 lbnr. 54-01 Tillægstekst Saneringsplan
Nr. 8 lyst d. 04.10.1991 lbnr. 929043-01 Tillægstekst Dok om fundering og grundvandssænkning mv
Nr. 9 lyst d. 09.10.1992 lbnr. 74288-01 Tillægstekst Dok om grundfond mm
Nr. 10 lyst d. 09.10.1992 lbnr. 74289-01 Tillægstekst Dok om bevaringspligt mv
Nr. 11 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 929044-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv
Nr. 12 lyst d. 16.11.2004 lbnr. 165995-01 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening Sankt Peders Stræde 18/Teglgårdstræde 1

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):
De i lejligheden værende hårde hvidevarer
Der gøres opmærksom på at Opvaskemaskinen er itu

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Sankt Peders Stræde 18, 2. th., 1453 København K
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH681
Ejerudgift/md.: kr. 3.845

Dato: 27.01.2026

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: Nej
Forbehold: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.000 Forbrug: a/c
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: .
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Vand er udtrukket af fællesudgifter med kr. 1.190,00
Varme betales a/c med kr. 8.000 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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.

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

Udlejning

Afventer administrator

Arbejdsdag i foreningen

Der er arbejdsdag i foreningen - ved udeblivelse vil man blive opkrævet mellem 500-750 kroner oplyser sælger

Kommende projekter

Administrator oplyser at der må forventes, at der behøves mere kapital til renovering af gadefacaden. Et fælles anlæg til vand- og varme produktion bør installeres. Der er ikke vedtaget noget på generalforsamlingen

Fælles antenne:

Der er fællesantennesystem, som ikke virker optimalt

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



Adresse: Sankt Peders Stræde 18, 2. th., 1453 København K
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH681
Ejerudgift/md.: kr. 3.845

Dato: 27.01.2026

vedr. den foreløbige beskatning.

Adresse: Sankt Peders Stræde 18, 2. th., 1453 København K
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH681
Ejerudgift/md.: kr. 3.845

Dato: 27.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.118	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.500.000
Rottebekæmpelse 2026	kr.	112	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Fællesudgifter	kr.	24.561	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	2.500
Grundfond	kr.	1.350	Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforeningen - anslået	kr.	6.250
			I alt	kr.	6.549.600
			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		46.142			

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 34.847 md./ 418.162 år Netto **ekskl.** ejerudgift 28.561 md./ 342.732 år v/24,00%
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: 27.01.2026
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: 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 18, 2. th., 1453 København K
 Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH681
 Ejerudgift/md.: kr. 3.845

Dato: 27.01.2026

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.

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Tinglyst

Tinglyst fordelingstal: 9/100

Adm. fordelingstal: 9/100

Sikkerhed til e/f: 38.000 kr.

I form af: Ejerpantebrev fra 1969/Ejerpantebrev Fra 1999

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Fælles cykelskur i gården jf. administratorskemaet

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