



REAL

Sankt Pauls Gade 4, 3. th, 1313 København K

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	40
Kontant	4.295.000	Værelser	1
Ejerudgift	3.341		
Byggeår	1880	Energimærke	C

Sagsnr. **109CI-AM363**

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 Pauls Gade 4, 3. th, 1313 København K
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 109CI-AM363
Ejerudgift/md.: kr. 3.341

Dato: 17.03.2026



Sjældent udbudt 1-værelses lejlighed på populær sidegade til Store Kongensgade

I en stille sidegade midt i København finder I denne sjældent udbudte lejlighed, der præsenterer sig som en klassisk københavnربولig med masser af charme og lys. Her får I et hjem, der på fornemste vis kombinerer roen fra en tilbagetrukket placering med umiddelbar nærhed til alt det bedste, som Indre By har at tilbyde. Det er en bolig med en varm atmosfære og en veldisponeret planløsning, der gør det nemt at føle sig hjemme fra første øjeblik.

Beliggenheden er noget helt særligt, da I bor trukket væk fra den travle trafik, men stadig har byens puls lige om hjørnet. Kongens Have ligger blot få minutters gang herfra, og I har nem adgang til både Østerport Station samt flere spisesteder og butikker. Her forenes det klassiske byliv med fred og en unik stemning i et af byens mest eftertragtede kvarterer.

Indenfor bydes I velkommen i en entré, der leder jer videre til boligens samlingspunkt, nemlig stuen. Den fremstår rummelig med højt til loftet og store vinduespartier, som lader dagslyset strømme frit ind. Her er rigelig plads til både soveafsnit, sofaafdeling og spisebord, hvilket giver rum til samvær på tværs af forskellige aktiviteter. Køkkenet er funktionelt indrettet med god bordplads og en hyggelig atmosfære, mens det lyse badeværelse er praktisk udnyttet med bruseniche.

Udenfor finder I et fredeligt, grønt gårdmiljø med græsarealer, borde og bænke. Det er et sandt fristed midt i byen, hvor I kan nyde solen eller en kop kaffe under åben himmel i smukke, velholdte rammer.

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: Alexander Malling Petersen

Adresse: Sankt Pauls Gade 4, 3. th, 1313 København K
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 109CI-AM363
Ejerudgift/md.: kr. 3.341

Dato: 17.03.2026



Køkken



Spisestue



Køkken



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Sankt Pauls Gade 4, 3. th, 1313 København K
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 109CI-AM363
Ejerudgift/md.: kr. 3.341

Dato: 17.03.2026



Soveværelse



Soveværelse



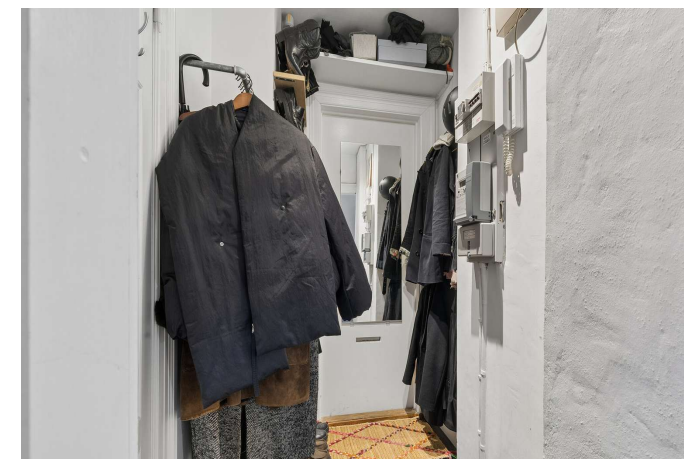
Indendørs



Badeværelse



Badeværelse



Indendørs

Adresse: Sankt Pauls Gade 4, 3. th, 1313 København K
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 109CI-AM363
Ejerudgift/md.: kr. 3.341

Dato: 17.03.2026



Set fra haven



Gårdmiljø



Gårdmiljø



Gårdmiljø



Facade

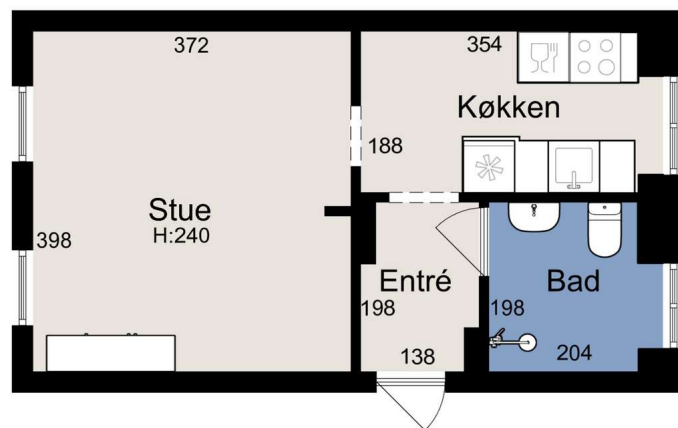


Facade

Adresse: Sankt Pauls Gade 4, 3. th, 1313 København K
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 109CI-AM363
Ejerudgift/md.: kr. 3.341

Dato: 17.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (2x3)



Adresse: Sankt Pauls Gade 4, 3. th, 1313 København K
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 109CI-AM363
Ejerudgift/md.: kr. 3.341

Dato: 17.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til:
Kommune: København
Matr.nr.: 707 Sankt Annæ Vester Kvarter, København
BFE-nr.: 129516
Ejerl. Nr.: 8
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1880

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.061.000
Grundværdi: 1.814.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.448.800
Grundlag for grundskyld: 1.451.200

Arealer**

Tinglyst areal: 36 m²
Heraf tinglyst boligareal: 36 m²
BBR-boligareal: 40 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:

Servitutter

- Nr. 1: 13.02.1854 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2: 11.02.1969 - Byplanvedtægt
- Nr. 3: 16.11.1970 - Saneringsplan
- Nr. 4: 08.09.1976 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, færdselsret mv, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 5: 04.10.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv -
- Nr. 6: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 7: 14.08.2003 - Dok om fælles gårdanlæg
- Nr. 8: 19.09.2006 - Vedtægter for gårlauget "Nybodergårdens Ejerlaug"

Planer

Byplanvedtægt 56
Lokalplan 130

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

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 Pauls Gade 4, 3. th, 1313 København K
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 109CI-AM363
Ejerudgift/md.: kr. 3.341

Dato: 17.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.000 Forbrug: A/C
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 5.000 p.a. - Anslået
Der gøres opmærksom på, at fællesudgifterne er reduceret med kr. 2.000, svarende til lejlighedens andel af budgetteret vandforbrug - 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 ejendomsmæg-

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: Energimærke C



Adresse: Sankt Pauls Gade 4, 3. th, 1313 København K
 Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 109CI-AM363
 Ejerudgift/md.: kr. 3.341

Dato: 17.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
 Grundskyld
 Fællesudgifter - Anslået
 Rottebekæmpelse - Anslået

kr. 12.489
 kr. 7.401
 kr. 20.000
 kr. 200

Pr. år

Kontantbehov ved køb

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

kr. 4.295.000
 kr. 27.650
 kr. 2.500
 kr. 4.325.150

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. 40.090

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.637 md. / 271.642 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.690 md. / 224.280 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til ejerforeningen.

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 Pauls Gade 4, 3. th, 1313 København K
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 109CI-AM363
Ejerudgift/md.: kr. 3.341

Dato: 17.03.2026

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer administrator		10.03.2026

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Sankt Pauls Gade 4
Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: /
Tinglyst: 36 / 467
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Afventer oplysninger

Fællesfaciliteter

Afventer oplysninger

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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

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-/år-soppgørelsen. 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.

Bevaringsværdi ejendom

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4 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.

Kommune- & Spildevandsplaner

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad
Plan - R24.B.1.32 - B
Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad
Kloakopland - 218

Arbejdsforpligtigelser

Snerydning, fælles arbejdsdag og lign. Bestyrelsen indkalder ved behov.

Husdyr

Administrator har oplyst følgende: Husdyr er tilladt, da det ikke specificeres i vedtægten.

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