



REAL

## Brolæggerstræde 1, 1., 1211 København K

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>75</b>
Kontant	<b>6.295.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>4.033</b>		
Byggeår	<b>1797</b>		

Sagsnr. **109CI-MH738**

**RealMæglerne** City & Christianshavn ApS  
Store Kongensgade 53 / 1264 København K / Tlf. +45 32830600 / [www.realmaeglerne.dk/kbh-city](http://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: Brolæggerstræde 1, 1., 1211 København K  
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 109CI-MH738  
Ejerudgift/md.: kr. 4.033

Dato: 09.07.2026



### **Fantastisk lejlighed med charmerende detaljer, på en utroligt hyggelig beliggenhed!**

Brolæggerstræde. Hjertet af København og således én af de fineste, mest charmerende historiske gader i Indre By – og så er her alligevel ret så stille. Det er her, du kan få adresse: i en fredet ejendom.

Der er i sig selv noget særligt over ejendommen med kittede, småsprossede vinduer, og så gør det jo heller ikke noget, at dens status som fredet også betyder, at der ikke er ejendomsskat. Den flotte hoveddør med nummer 1 skrevet ovenover leder ind til et hjem med klassisk elegance.

Lejligheden rummer to stuer en suite, et værelse, et skønt køkken og et pænt badeværelse, der på trods af opførelsesåret i 1797 fremstår moderne i al sin tidløse enkelthed med separat brus og rainshower. Man bemærker stukken, plankegulvene, de høje fyldningspaneler og de elegante radiatorskjulere, som man bevæger sig rundt, og alt efter dit behov kan du også indrette den ene stue som endnu et værelse. Lad os runde turen af i køkkenet, som fremstår meget, meget fint, for det passer i stilen – stadig meget funktionelt. Der er gaskomfur, fin opbevaringsplads bag de hvide fronter og plads til vaskemaskine.

Det var Per Jensen Brolægger, der i 1400-tallet lagde navn til gaden – bare for at understrege historiens vingesus, der flyver forbi dit nye hjem. Herfra træder du næsten lige ud i byens liv. I den ene retning ligger Strøget, og i den anden retning har du Kompagni- og Læderstræde, hvor din nye lokale café og bar helt sikkert ligger. Du kan gå til alt, naturligvis også det rige kulturliv og Gammel Strand Metro, når du skal videre.

Velkommen til! :)

### 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: Brolæggerstræde 1, 1., 1211 København K  
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 109CI-MH738  
Ejerudgift/md.: kr. 4.033

Dato: 09.07.2026



Spisestue



Spisestue



Soveværelse



Spisestue



Stue



Arbejdsværelse

Adresse: Brolæggerstræde 1, 1., 1211 København K  
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 109CI-MH738  
Ejerudgift/md.: kr. 4.033

Dato: 09.07.2026



Stue



Indendørs



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

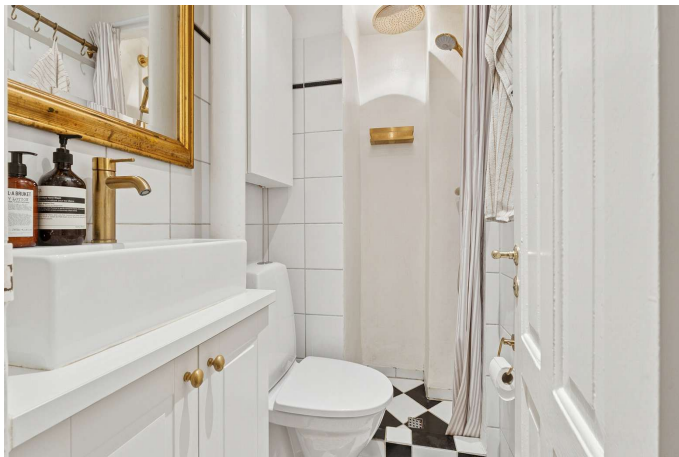
Adresse: Brolæggerstræde 1, 1., 1211 København K  
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 109CI-MH738  
Ejerudgift/md.: kr. 4.033

Dato: 09.07.2026



Gang



Badeværelse



Facade



Facade



Adresse: Brolæggerstræde 1, 1., 1211 København K  
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 109CI-MH738  
Ejerudgift/md.: kr. 4.033

Dato: 09.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)

Adresse: Brolæggerstræde 1, 1., 1211 København K  
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 109CI-MH738  
Ejerudgift/md.: kr. 4.033

Dato: 09.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	123 Snarens Kvarter, København
BFE-nr.:	123665
Ejerl. Nr.:	6
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1797

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.198.000
Grundværdi:	2.682.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.358.400
Grundlag for grundskyld:	

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	64 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	64 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	75 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 15.03.1950 - Dok om fredning, i klasse B, (akt F270 I) -
- Nr. 2: 16.04.1980 - Vedtægternes §3 stk 2 og 3 slettet på nærv lej
- Nr. 3: 22.08.1983 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_J-I\_86
- Nr. 4: 03.04.1984 - Dok om fredning 1\_J-I\_86
- Nr. 5: 24.01.1985 - Dok om bevaringspligt mv 1\_J-I\_86
- Nr. 6: 16.12.1987 - Tilskudsdeklaration, Om resp se akt 1\_J-I\_86
- Nr. 7: 04.12.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv Tinglysningdato: 04.10.1991
- Nr. 8: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 10: 05.04.2016 - Vedtægter E/F Badstuestræde 16/Brolæggerstræde 1

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Komfur Smeg - ovn Smeg - kogeplade Smeg - Emhætte Indbygget - Køle/fryseskab - Vaskemaskine Samsung - Tørretumbler Indbygget jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Brolæggerstræde 1, 1., 1211 København K  
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 109CI-MH738  
Ejerudgift/md.: kr. 4.033

Dato: 09.07.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 3.865                                      Forbrug: ac

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger forbrug har for perioden: 01.10.24 - 30.09.25 været kr. 3.864,23

Vand er udtrukket af fællesudgifter med kr. 1.810,00 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.

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 salgsoptillingens 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.

Adresse: Brolæggerstræde 1, 1., 1211 København K  
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 109CI-MH738  
Ejerudgift/md.: kr. 4.033

Dato: 09.07.2026

#### Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	17.128	Kontantpris	kr.	6.295.000
Rottebekæmpelse 2026	kr.	110	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.650
Fællesudgifter	kr.	23.414	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	5.825
Grundfond	kr.	7.740	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	3.000
			I alt	kr.	6.343.475

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. 48.392

#### 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: 315.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 34.156 md. / 409.874 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 27.938 md. / 335.262 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026 **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: Brolæggerstræde 1, 1., 1211 København K  
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 109CI-MH738  
Ejerudgift/md.: kr. 4.033

Dato: 09.07.2026

#### 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.

#### Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 9: hovedstol kr. 50.000  
Nr. 11: hovedstol kr. 3.870.000  
Nr. 12: hovedstol kr. 35.000

#### Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen fælleslån	0	15.01.2026

#### Ejerforening

Navn: E/F BADSTUESTR.16 & BROLÆGGERSTR.1  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 50.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### Fordelingstal, ejerforening

Admin: 86 / 1000  
Tinglyst: 86 / 1000  
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

#### Brugsret

Loftrum

#### 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-/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

Der må ikke holdes husdyr. jf. ejerlejlighedsskema

#### Kommune- & Spildevandsplaner

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad  
Plan - R24.B.1.16 - B  
Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 - Fremtidens klimavenlige hovedstad  
Kloakopland - 214

#### Arbejdsdag

Sælger oplyser at der er arbejdsdage i foreningen og ved udeblivelse kan man blive opkrævet kr. 500

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.

*Announce*



## Mød holdet bag dit boligsalg