

REAL



Larsbjørnsstræde 6, 2. tv., 1454 København K

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
4.495.000
3.169
1798

Bolig m2
Værelser

55
2

Sagsnr. **109CI-MH711**

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: Larsbjørnsstræde 6, 2. tv., 1454 København K
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 109CI-MH711
Ejerudgift/md.: kr. 3.169

Dato: 18.12.2025



Beskrivelse:

Beliggenheden bliver ikke meget mere central end for denne lejlighed, der har Nytorv og Rådhuspladsen lige rundt om hjørnet. Boligen er lys og velindrettet, og med det synlige bindingsværk er der charmerende referencer til byggeåret 1798, som vidner om, at ejendommen er en del af det historiske København.

Hjemmet har et åbent opholdsmiljø med et klassisk køkken, hvor øen inviterer til samvær på tværs af aktiviteter, og stuen har plads til både spisebordet og sofaen. Videre venter værelset, som også har en fornuftig størrelse, og det er værd at bemærke det klassiske gulv, som løber gennem lejligheden. Til slut byder boligen på det nydelige badeværelse med brus og plads til vaskemaskinen.

Det bliver en sand fornøjelse at drage på opdagelse i nærmiljøet. Udforsk de mange fristelser omkring Nytorv og Gammeltorv, ligesom der er adgang til et væld af butikker og lækre spisesteder, kaffebarer, bagerier og meget mere omkring snart sagt hvert et gadehjørne. Kulturoplevelserne står i kø, og du kan selvfølgelig også slentre på tur rundt i Tivolis gamle have, i Ørstedsparken eller med en kop kaffe i hånden rundt om Søerne. Det giver næsten sig selv, men det er selvfølgelig også en fordel, at flere indkøbsmuligheder og metrostop ligger indenfor 300 meter.

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: Larsbjørnsstræde 6, 2. tv., 1454 København K
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 109CI-MH711
Ejerudgift/md.: kr. 3.169

Dato: 18.12.2025



Stue



Stue



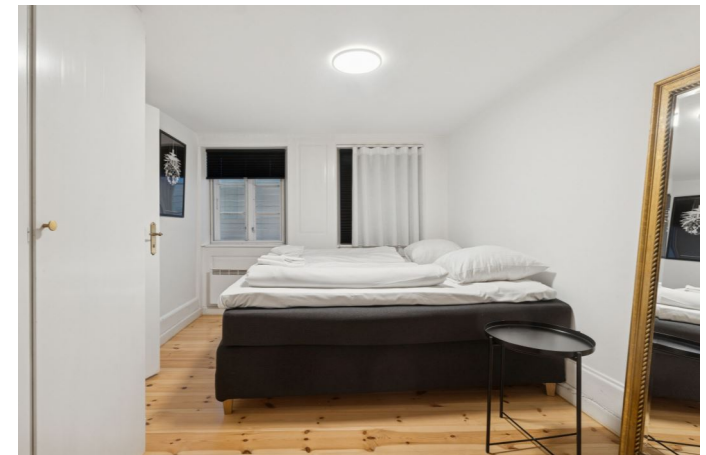
Køkken



Køkken



Køkken



Soveværelse

Adresse: Larsbjørnsstræde 6, 2. tv., 1454 København K
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 109CI-MH711
Ejerudgift/md.: kr. 3.169

Dato: 18.12.2025



Soveværelse



Bryggers



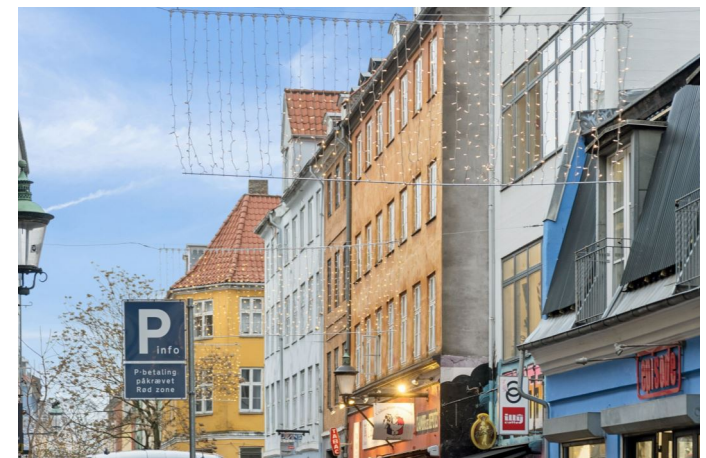
Badeværelse



Udendørs



Udendørs

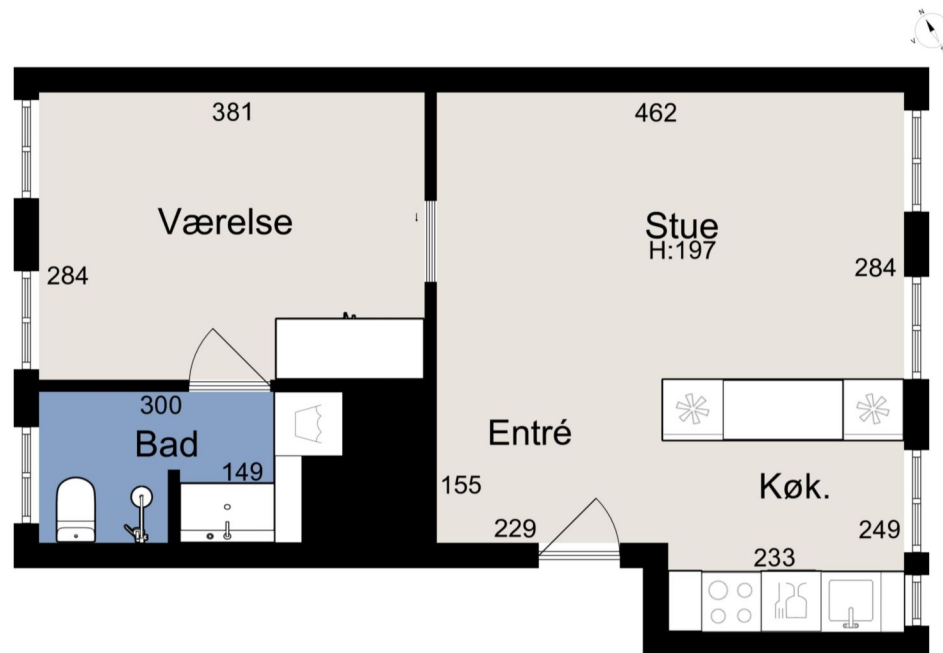


Udendørs

Adresse: Larsbjørnsstræde 6, 2. tv., 1454 København K
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 109CI-MH711
Ejerudgift/md.: kr. 3.169

Dato: 18.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Larsbjørnsstræde 6, 2. tv., 1454 København K
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 109CI-MH711
Ejerudgift/md.: kr. 3.169

Dato: 18.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 179 Nørre Kvarter, København
BFE-nr.: 128387
Ejl.nr.: 7
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: 3.156.000 kr.
Grundværdi: 2.019.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.524.800 kr.
Grundlag for grundskyld:

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 50 m²
- heraf boligareal: 50 m²

BBR-boligareal: 55 m²

Evt. øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 19.08.1949 - Dok om gennemføring af ledninger, Ikke til hinder for prioritering
Nr. 2 lyst d. 09.09.1975 - Tilskudsdeklaration
Nr. 3 lyst d. 14.01.1982 - Fredningsbeslutning
Nr. 4 lyst d. 17.03.1983 - Dok om bevaringspligt mv
Nr. 5 lyst d. 12.02.1988 - Dok om grundfond mv
Nr. 6 lyst d. 14.07.1989 - Dok om brugsret til loftslokale
Nr. 7 lyst d. 04.10.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv
Nr. 8 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
Nr. 9 lyst d. 24.11.1999 - Vedtægter for ejerforeningen. Tillige lyst pantstiftende

Kommuneplan:

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Kommuneplanramme:

Plan - R24.S.1.35 - S
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):
Afventer oplysninger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Larsbjørnsstræde 6, 2. tv., 1454 København K
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 109CI-MH711
Ejerudgift/md.: kr. 3.169

Dato: 18.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

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

Husdyrhold er ikke tilladt i ejendommen.

Grundfond:

Der opkræves ekstraordinært til grundfond én gang årligt baseret på lejlighedens offentlige vurdering. Nærværende lejlighed indbetaler pr. 01.07.2025 kr. 1.054,00

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 6.000 Forbrug: a/c

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: .

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Ejendommen opvarmes med El og afregnes individuelt overfor forsyningselskabet - beløbet anslåes til kr. 6.000 om året

Der gøres opmærksom på, at fællesudgifterne er reduceret med kr. 1.727, svarende til lejlighedens andel af budgetteret vandforbrug

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

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Larsbjørnsstræde 6, 2. tv., 1454 København K
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 109CI-MH711
Ejerudgift/md.: kr. 3.169

Dato: 18.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.876	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000
Rottebekæmpelse 2025	kr.	95	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Fællesudgifter - anslået	kr.	24.000	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået	kr.	2.500
Grundfond - anslået	kr.	1.054	I alt	kr.	4.526.350
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		38.025			

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.141 md./ 289.688 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.729 md./ 236.750 år v/24,30%
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: 16.12.2025
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: Larsbjørnsstræde 6, 2. tv., 1454 København K
 Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 109CI-MH711
 Ejerudgift/md.: kr. 3.169

Dato: 18.12.2025

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: 1/11

Adm. fordelingstal: 1/11

Sikkerhed til e/f: 26.000 kr.

I form af: Anden hæftelse - prisreguleret

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

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