



REAL

Løngangstræde 21E, st. tv, 1468 København K

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
6.795.000
6.032
1867

Bolig m²
Værelser
Energimærke

87
2
C

Sagsnr. **109CI-MH759**

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: Løngangstræde 21E, st. tv, 1468 København K
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 109CI-MH759
Ejerudgift/md.: kr. 6.032

Dato: 01.09.2026



Lækker lejlighed beliggende i rolig baggård!

Lige midt i hjertet af Indre By, omgivet af Rådhuspladsen og Slotsholmen på hver side, finder I denne smukke lejlighed, der på harmonisk vis forener moderne komfort og en klassisk københavnerstemning med materialer fra øverste hylde.

Beliggenheden kan nærmest ikke blive mere central. I har bylivet lige uden for døren, og inden for gåafstand er der masser af spændende ting at opleve, oceaner af vartegn for byen at se og selvfølgelig alt det, som I har brug for i dagligdagen. Det ville være nemmere at fortælle om de få ting, der ikke er lige ved hånden.

Lejligheden ligger i en charmerende ejendom fra 1867, og inden døre er stilen gennemført. Det lyse køkken danner en æstetisk ramme om madlavningen, og rummet åbner sig naturligt op mod boligens stue. De store vinduespartier lader dagslyset falde ind på de brede Dinesen-planker, hvilket tilfører rummet en varm karakter. Her får I rigelig plads til at indrette jer med både spisebord og sofaarrangement til dagligt ophold og samvær.

Boligen byder desuden på et separat soveværelse med god opbevaringsplads og et uforstyrret kig mod gården. Dertil kommer et elegant badeværelse i lyse materialer, og I kan nyde godt af en behagelig gulvvarme overalt i boligen.

Lejligheden er trukket tilbage i en fredelig baggård, der fungerer som et roligt udemiljø. Her skaber grønne omgivelser og stilhed en sjælden oase, hvor I kan finde ro midt i storbypulsen.

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.

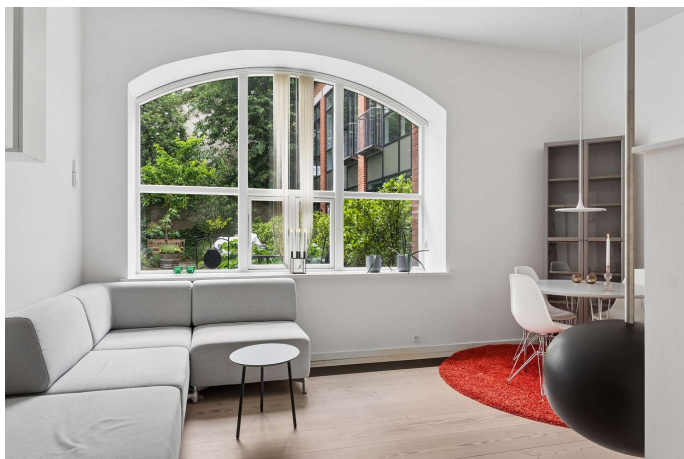
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mikkel Heinemann

Adresse: Løngangstræde 21E, st. tv, 1468 København K
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 109CI-MH759
Ejerudgift/md.: kr. 6.032

Dato: 01.09.2026



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Køkken

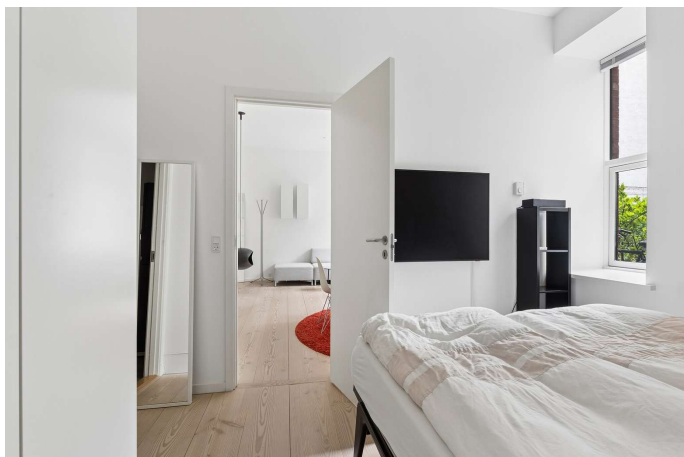


Spiseplads

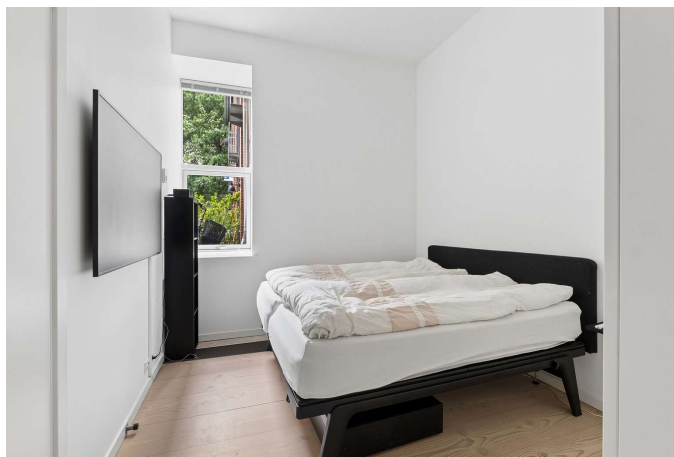
Adresse: Løngangstræde 21E, st. tv, 1468 København K
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 109CI-MH759
Ejerudgift/md.: kr. 6.032

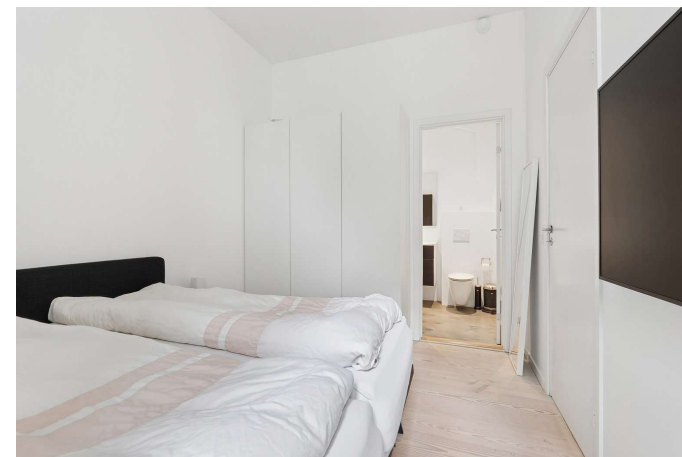
Dato: 01.09.2026



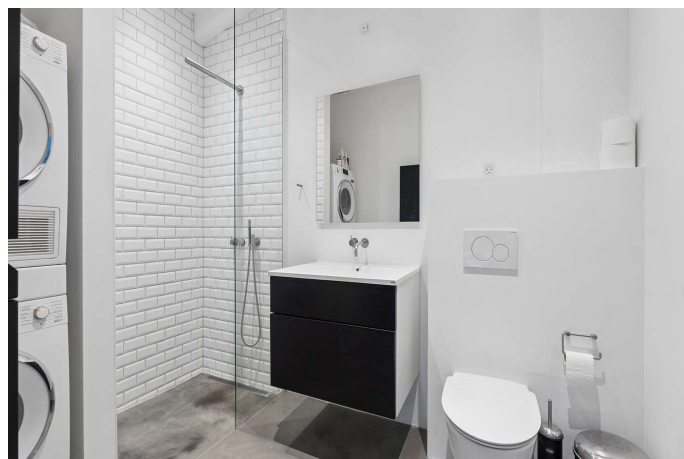
Soveværelse



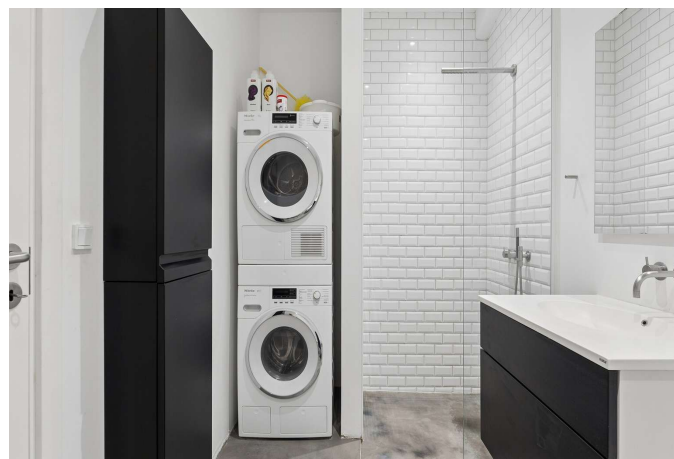
Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse



Badeværelse

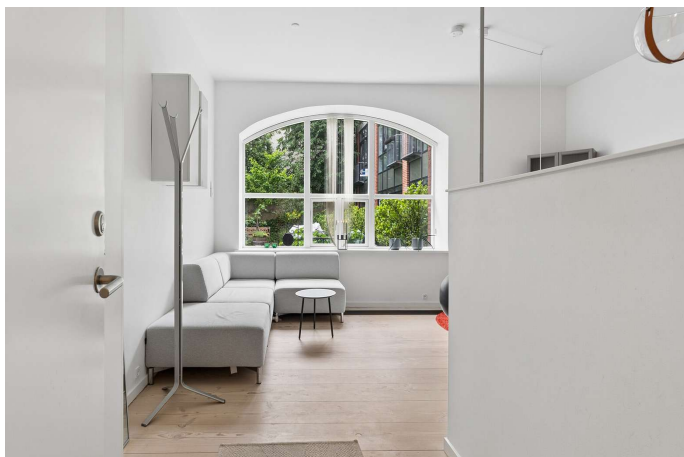


Spiseplads

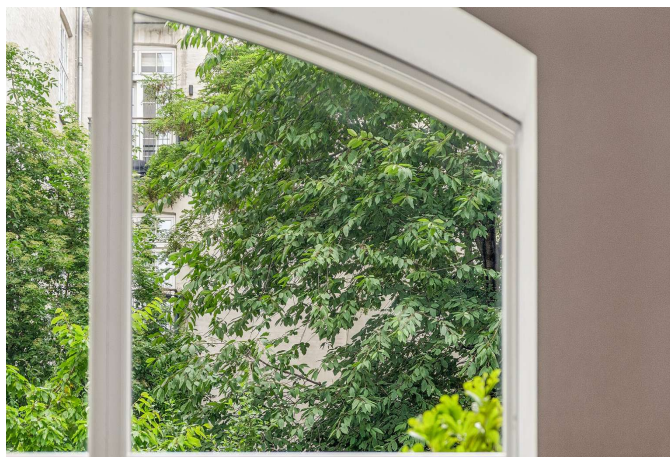
Adresse: Løngangstræde 21E, st. tv, 1468 København K
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 109CI-MH759
Ejerudgift/md.: kr. 6.032

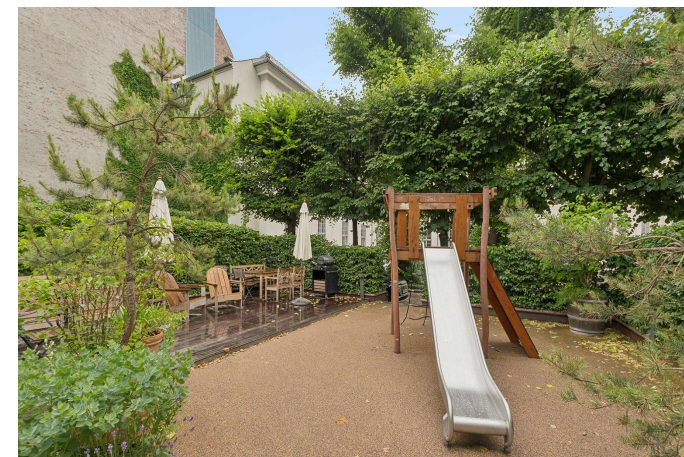
Dato: 01.09.2026



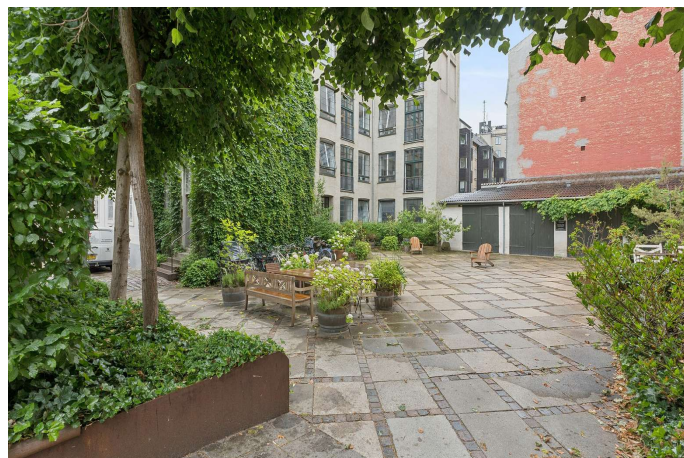
Stue



Udsigt



Omgivelser



Omgivelser



Omgivelser

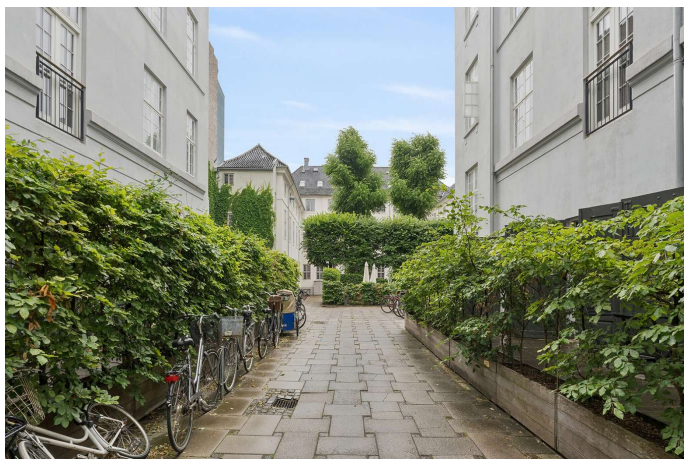


Udendørs

Adresse: Løngangstræde 21E, st. tv, 1468 København K
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 109CI-MH759
Ejerudgift/md.: kr. 6.032

Dato: 01.09.2026

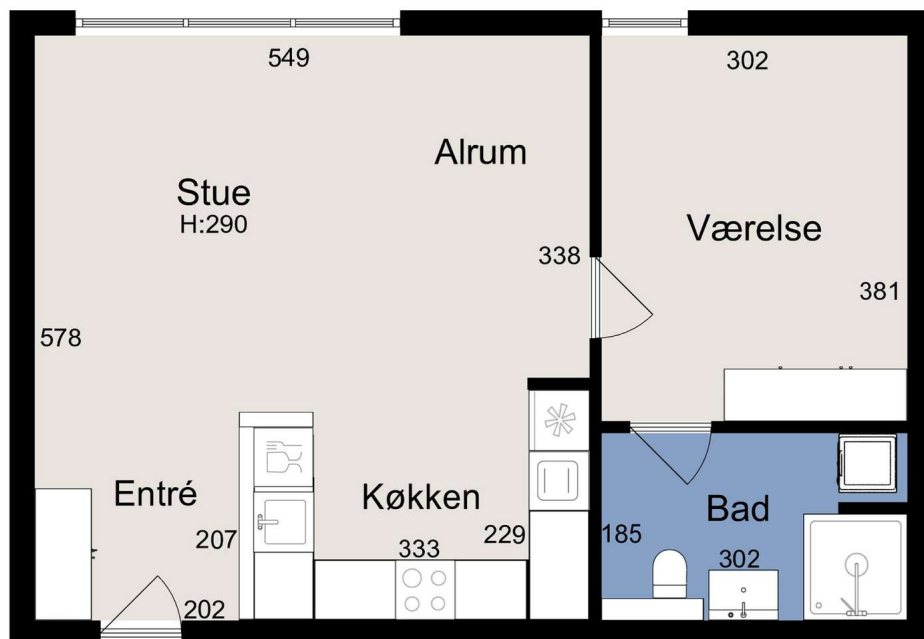


Omgivelser

Adresse: Løngangstræde 21E, st. tv, 1468 København K
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 109CI-MH759
Ejerudgift/md.: kr. 6.032

Dato: 01.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Adresse: Løngangstræde 21E, st. tv, 1468 København K
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 109CI-MH759
Ejerudgift/md.: kr. 6.032

Dato: 01.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 186 Vester Kvarter, København
BFE-nr.: 170509
Ejerl. Nr.: 9
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1867

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.100.000
Grundværdi: 3.262.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.080.000
Grundlag for grundskyld: 2.609.600

Arealer**

Tinglyst areal i alt: 72 m²
- Heraf tinglyst boligareal 67 m²
- Heraf tinglyst areal til Depot 5 m²
BBR-boligareal: 87 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):

Ovn Miele - Kogeplade Miele - Emhætte fælles udsug - Køle/fryseskab Miele - Opvaskemaskine Miele - Vaskemaskine Miele - Tørretumbler Miele 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: Løngangstræde 21E, st. tv, 1468 København K
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 109CI-MH759
Ejerudgift/md.: kr. 6.032

Dato: 01.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand
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 varmekonsum:

Udgift kr.: 7.500 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 7.500 p.a.

Vand betales a/c med kr. 4.000 p.a.

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugs-mønster.

Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uved-kommende.

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: Løngangstræde 21E, st. tv, 1468 København K
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 109CI-MH759
Ejerudgift/md.: kr. 6.032

Dato: 01.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	20.808
Grundskyld	kr.	13.309
Fællesudgifter	kr.	24.322
Opkrævning jf. generalforsamling 2025 og 2026	kr.	13.822
Rottebekæmpelse 2026	kr.	118

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	6.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	42.650
Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	1.625
I alt	kr.	6.839.275

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.	72.379
------------------------	-----	--------

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: 340.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 37.084 md. / 445.010 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 30.335 md. / 364.020 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: 31.07.2026

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:** 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: Løngangstræde 21E, st. tv, 1468 København K
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 109CI-MH759
Ejerudgift/md.: kr. 6.032

Dato: 01.09.2026

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 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. 18: hovedstol kr. 2.345.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen No 21

Eksisterende sikkerhed: Kr. 48.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 67 / 1745

Tinglyst: 4 / 288

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Opbevaringsrum medfølger oplysters i sælgers oplysningsskema

Servitutter

- Nr. 1: 15.06.1896 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, (69/92) .
- Nr. 2: 07.11.1904 - Dok om lysaabningen i gavlen, (76/13) .
- Nr. 3: 26.03.1906 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (77/193) .
- Nr. 4: 03.11.1927 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_B-I_501
- Nr. 5: 16.05.1936 - Fjernelsesdeklaration
- Nr. 6: 18.09.1936 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_B-I_501
- Nr. 7: 28.03.1952 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_B-I_501
- Nr. 8: 22.10.1979 - Dok om bevaringspligt mv 1_B-I_501
- Nr. 9: 23.11.1979 - Fredningsbeslutning 1_B-I_501
- Nr. 10: 04.02.1981 - Vedtægter for ejerforening, stormgade, Tillige lyst pantstiftende. 1_B-I_501
- Nr. 11: 10.03.1983 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_VES_186_4
- Nr. 12: 04.10.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv 1_S-I_50
- Nr. 13: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv

- Nr. 15: 08.06.2015 - Helårsbeboelse
- Nr. 16: 24.08.2015 - Vedtægter for Gårdlauget Løngangstræde 19-21/Stormgade 8-12
- Nr. 17: 26.11.2015 - Aftale om færdselsret

Planer

Lokalplan 72 - Farvergade

Kommune- & Spildevandsplaner

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Plan - R24.C.1.27 - C

Plan - R24.T0.1.4 - T*

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Kloakopland - 236C

Kloakopland - 236D

Kloakopland - 214A

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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.



Adresse: Løngangstræde 21E, st. tv, 1468 København K
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 109CI-MH759
Ejerudgift/md.: kr. 6.032

Dato: 01.09.2026

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 6 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.

Husdyr

Husorden pk 6 - Husdyr

Det er tilladt at holde husdyr i ejendommen under forudsætning af, at de ikke er til gene for de øvrige beboere, herunder ved støj og truende adfærd. Hunde skal være i snor, som på andre offentlige arealer.

Husorden pk 7 - Efterladenskaber

Dyrenes efterladenskaber på fællesarealer skal fjernes øjeblikkeligt af beboeren/ejeren. Det bør tilstræbes, at husdyr ikke besørger sig på foreningens fællesarealer.

Husorden pk 8 - Muskelhunde

Hunde af typen "muskelhunde" er ikke tilladt. Betegnelsen dækker bredere end lovens definitioner.

Kamp- og muskelhunde under enhver form er således ikke tilladt i ejendommen, ej heller som husdyr i pleje, eller på besøg.

Følgende hunderacer betragtes som kamp-og muskelhunde (listen er ikke udtømmende):

Alano, Alapaha Blue Blood Bulldog, Amerikansk Bulldog, Amerikansk Pitbull/-Staffordshire-Terrier (Amstaff), Pitbull Terrier, Bandog Bullmastif, Boerboel, Bully Kuta, Bull Terrier, Cane Corso, Centralasiatisk ovtcharka, Dogi Argentino, Dogue de Bordeaux, Dogue Brasileiro, Fila Brasileiro, Gua-temalan Bull terrier, Gull Terrier, Irish Staffordshire Terrier, Kangal, Kaukasisk ovtcharka, Neapoli-tan Mastiff, Perro de Presa Canario, Perro de Presa Mallorquin, Pit Bull terrier, Sarplaninac, Staf-fordshire Bull terrier, Sydrussisk ovtcharka, Tornjak, Torsa, Tosa-Inu samt blandinger af de her nævnte racer.

Afgørelsen af om en hund er en muskelhund foretages af bestyrelsen. Hvis bestyrelsen er i tvivl om hundens race, eller blandinger af race, kan bestyrelsen nægte hundetilladelse.

Husorden pk 9 - Fratagelse af ret til at holde husdyr

Bestyrelsen kan til enhver tid, uden yderligere begrundelse, fratage en beboers ret til at have husdyr såfremt bestyrelsen skønner det pågældende husdyr er til fare eller væsentlig gene for dens omgivelser i ejerforeningen. Såfremt en beboer fratages retten til at have husdyr, skal vedkommende skille sig af med det pågældende husdyr senest en måned efter datoen, hvor fratagelsen af retten er kommet den respektive beboer i hænde.

Udlejning

Vedtægterne § 16 udlejning

Ved udlejning af en ejerlejlighed til beboelse i sin helhed eller til erhverv, skal medlemmet senest samtidigt med lejeforholdet begyndelse sende en kopi af lejekontrakten til bestyrelsen formand.

Olietank

Der er en afblændet olietank på matriklen jf. ejendomsdatarapporten

Byggeskadeforsikring

På ejendommens ejendomsdatarapporten er der registreret en byggeskadeforsikring. En byggeskadeforsikrings dækningsområde er byggeskader, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen. Forsikringen løber som udgangspunkt i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet og følger bygningen, uanset at denne skifter ejer i forsikringens løbetid.

Ejerforeningen vedtægter & Fordelingstal

Administrator gør opmærksom på følgende: Vedtægten for E/F No 21 er pt. endnu ikke tinglyst. Det bemærkes, at ovenstående fordelingstal fremgår af side 2 i 'Vedtægt for Ejerforeningen No 21' (den sekundære ejerforening), som følger vedhæftet. Vedtægten er godkendt på ejerforeningens stiftende generalforsamling d. 27.09.2016, men er endnu ikke tinglyst.

Twist /retssag i foreningen

Jf. referat 08/01-2026 vedtog foreningen at anlægge en sag imod imod Caplloyd Byggeskadeforsikring omkring twist i forbindelse med beregning af selvrisiko.

Baggrund for sagen

Ejerforeningen har anmeldt en byggeskade vedrørende rytterlys i overhæng/tag over tagterrasse på 4 boli-ger (Townhouses). Skaden er anerkendt som dækningsberettiget under byggeskadeforsikringen hos Caplloyd pr. 5. maj 2025.

De anerkendte udgifter udgør:

- Rytterlys: kr. 200.802,36

• Følgeskade (gulvafslibning og behandling): kr. 67.037,50

Caplloyd har imidlertid meddelt, at der skal betales selvrisiko pr. boligenhed, opgjort ud fra 18 boliger, sva-rende til en samlet selvrisiko på kr. 252.000,00. Dette indebærer i realiteten, at ejerforeningen ikke vil mod-tage nogen reel udbetaling. Ejerforeningen bestrider denne opgørelse.

Yderlig omkring sagen kan læses i dokumenterne:

EF - 08.01.2026 - Referat af ekstraordinær generalforsamling



Adresse: Løngangstræde 21E, st. tv, 1468 København K
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 109CI-MH759
Ejerudgift/md.: kr. 6.032

Dato: 01.09.2026

EF - 08.01.2026 - Bilag 2 - Notat til foreningen vedr. evt. retssag

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