



REAL

Larsbjørnsstræde 7A, 2., 1454 København K

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	135
Kontant	9.395.000	Værelser	3
Ejerudgift	8.740	Altan	Ja
Byggeår	1907	Energimærke	B

Sagsnr. **109CI-MH731**

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: Larsbjørnsstræde 7A, 2., 1454 København K
Kontantpris: kr. 9.395.000

Sagsnr.: 109CI-MH731
Ejerudgift/md.: kr. 8.740

Dato: 01.05.2026



Eksklusiv oase i hjertet af Indre By

Midt i Indre Bys historiske gader gemmer denne eksklusive bolig sig fredeligt i en stemningsfuld, brostensbelagt baggård. Her bor I helt centralt, men alligevel tilbagetrukket fra byens summen – med caféer, specialbutikker, restauranter og kulturoplevelser lige om hjørnet.

Bag den klassiske facade fra 1907 udfolder der sig 135 gennemførte og topmoderne kvadratmeter, hvor historisk charme og nutidig komfort smelter elegant sammen. Boligen fremstår smukt opdateret med et moderne, rå udtryk og en gennemtænkt planløsning, der skaber gode rammer om både hverdagsliv og gæster.

Hjemmets naturlige samlingspunkt er det store køkken-alrum, hvor et veludstyret køkken med en markant køkkenø danner en indbydende ramme om madlavning, middage og samvær. Her er god plads til både spisebord og opholdszone, og rummet fremstår lyst og åbent med et naturligt flow gennem boligen.

To regulære værelser giver fleksible indretningsmuligheder – ét med direkte adgang til badeværelset og det andet i forlængelse af et praktisk bryggers med vaskefaciliteter. Planløsningen afrundes med en balsal af et badeværelse, hvor dobbelthåndvask, separat bruseniche og indbygget skabsplads fuldender den høje komfort.

Udenfor fortsætter den særlige stemning i den charmerende gård, hvor brosten og historiske facader danner en rolig kulisse midt i byen. Fra alrummet er der udgang til den østvendte altan, hvor dagen kan begynde med morgenkaffe i solen. Her mærkes kontrasten mellem den rolige gårdstemning og Indre Bys livlige atmosfære, der byder sig til på den anden side af porten.

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.

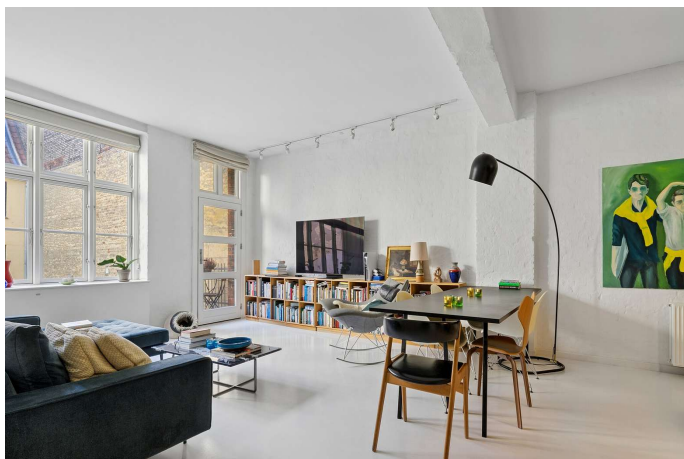
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mikkel Heinemann

Adresse: Larsbjørnsstræde 7A, 2., 1454 København K
Kontantpris: kr. 9.395.000

Sagsnr.: 109CI-MH731
Ejerudgift/md.: kr. 8.740

Dato: 01.05.2026



Spisestue



Altan



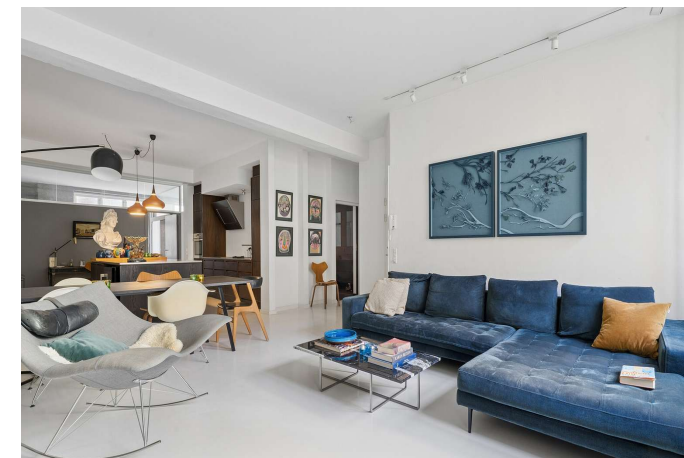
Stue



Køkken



Køkken



Stue

Adresse: Larsbjørnsstræde 7A, 2., 1454 København K
Kontantpris: kr. 9.395.000

Sagsnr.: 109CI-MH731
Ejerudgift/md.: kr. 8.740

Dato: 01.05.2026



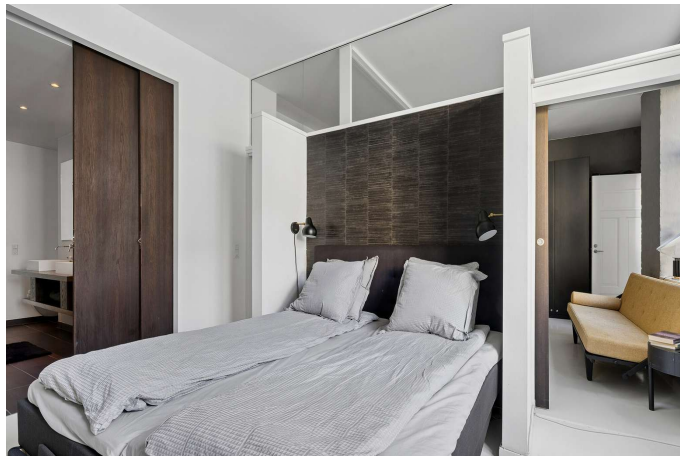
Gang



Badeværelse



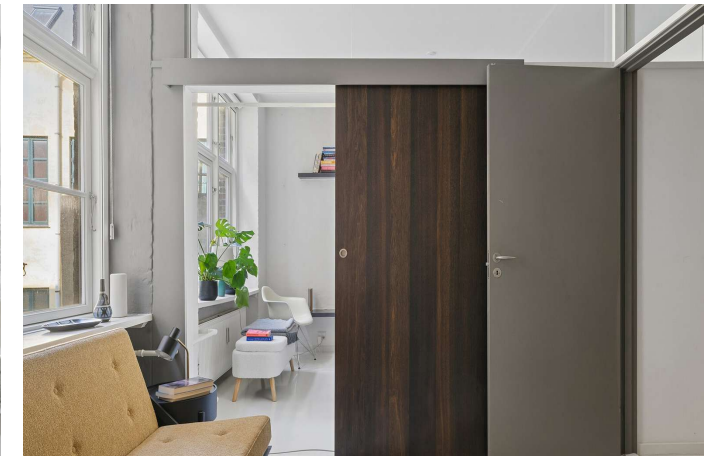
Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



Værelse

Adresse: Larsbjørnsstræde 7A, 2., 1454 København K
Kontantpris: kr. 9.395.000

Sagsnr.: 109CI-MH731
Ejerudgift/md.: kr. 8.740

Dato: 01.05.2026



Værelse



Værelse



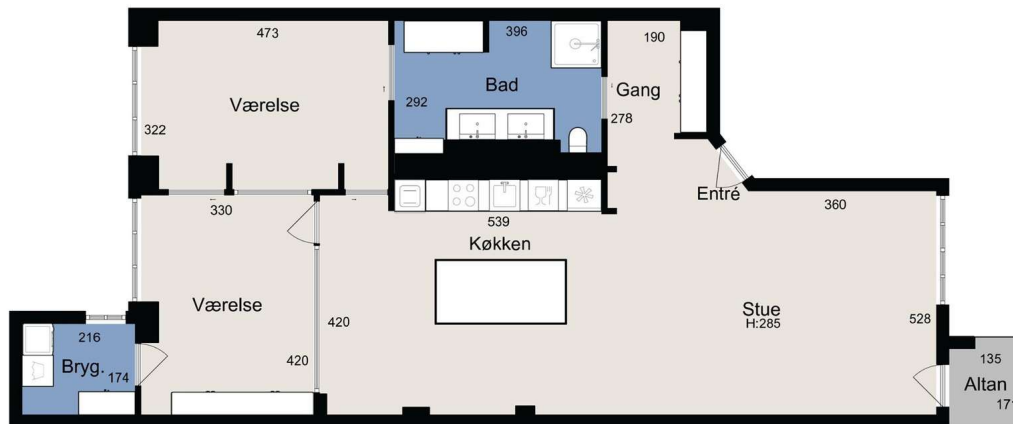
Udendørs



Adresse: Larsbjørnsstræde 7A, 2., 1454 København K
Kontantpris: kr. 9.395.000

Sagsnr.: 109CI-MH731
Ejerudgift/md.: kr. 8.740

Dato: 01.05.2026



Alle plan (1x1)

Adresse: Larsbjørnsstræde 7A, 2., 1454 København K
Kontantpris: kr. 9.395.000

Sagsnr.: 109CI-MH731
Ejerudgift/md.: kr. 8.740

Dato: 01.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	170 Nørre Kvarter, København
BFE-nr.:	128365
Ejerl. Nr.:	8
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1907

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	8.038.000
Grundværdi:	5.046.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.430.400
Grundlag for grundskyld:	4.036.800

Arealer**

Tinglyst areal:	126 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	126 m ²
BBR-boligareal:	135 m ²

** 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: 08.07.1932 - Dok om fælles vandkloset 1_I-I_16
- Nr. 2: 07.09.1951 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_I-I_16
- Nr. 3: 16.12.1981 - Tilskudsdeklaration 1_I-I_16
- Nr. 4: 04.10.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv
- Nr. 5: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 6: 13.03.1998 - Dok om vinduer 1_NØR_170_5
- Nr. 7: 29.10.1998 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_NØR_170_5
- Nr. 8: 18.08.2008 - Vedtægter for ejerforeningen Tillige lyst pantstiftende 25.03.2022-1013769598
- Nr. 10: 03.10.2013 - Fællesgård
- Nr. 11: 27.01.2015 - Tillæg til vedtægter
- Nr. 12: 30.09.2015 - helårsbeboelse
- Nr. 13: 25.03.2022 - T I L L Æ G T I L V E D T Æ G T E R

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Ovn Atag - kogeplade Atag - Emhætte Falmer - Køle/fryseskab Atag - Opvaskemaskine Atag - vaskemaskine Siemens - Tørretumbler Siemens - Vinkøleskab Electrolux 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: Larsbjørnsstræde 7A, 2., 1454 København K
Kontantpris: kr. 9.395.000

Sagsnr.: 109CI-MH731
Ejerudgift/md.: kr. 8.740

Dato: 01.05.2026

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.: 16.080 Forbrug: A/C
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 16.080 p.a.
Vand betales a/c med kr. 2.520 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 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 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: Energimærke B

Adresse: Larsbjørnsstræde 7A, 2., 1454 København K
Kontantpris: kr. 9.395.000

Sagsnr.: 109CI-MH731
Ejerudgift/md.: kr. 8.740

Dato: 01.05.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	32.795	Kontantpris	kr.	9.395.000
Grundskyld	kr.	20.588	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	58.250
Fællesudgifter	kr.	51.348	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	3.700
Rottebekæmpelse 2026	kr.	154	I alt	kr.	9.456.950

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. 104.885

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: 470.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 50.985 md. / 611.821 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 41.706 md. / 500.467 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: 08.04.2026

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: Larsbjørnsstræde 7A, 2., 1454 København K
Kontantpris: kr. 9.395.000

Sagsnr.: 109CI-MH731
Ejerudgift/md.: kr. 8.740

Dato: 01.05.2026

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. 14: hovedstol kr. 698.000
Nr. 15: hovedstol kr. 610.000
Nr. 16: hovedstol kr. 2.385.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen fælleslån i foreningen		01.05.2026

Ejerforening

Navn: E/F Larsbjørnsstræde 7 & 7A
Eksisterende sikkerhed: Kr. 43.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 13 / 100
Tinglyst: 13 / 100
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Kælderrum jf. administratorskema

Fællesfaciliteter

Cykelskur i gården jf. administratorskema

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.

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 3 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

Svar fra administrator 31.03.2026:

er er på nuværende tidspunkt ikke fastsat bestemmelser i hverken vedtægterne eller husordenen vedrørende hold af husdyr.

Det betyder, at der ikke er specifikke begrænsninger herfor i foreningens gældende regelsæt. Eventuelt husdyrhold skal dog til enhver tid ske under hensyntagen til øvrige beboere.

Bestyrelsen forbeholder sig ret til at tage spørgsmålet op, såfremt der opstår gener eller behov for nærmere regulering.

Udlejning

Udlejning er tilladt - Der henvises til vedtægtens § 17.

Kommune- & Spildevandsplaner

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Plan - R24.B.1.19 - B

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 - Fremtidens klimavenlige hovedstad



Adresse: Larsbjørnsstræde 7A, 2., 1454 København K
Kontantpris: kr. 9.395.000

Sagsnr.: 109CI-MH731
Ejerudgift/md.: kr. 8.740

Dato: 01.05.2026

Kloakopland - 236C

Hårde Hvidevarer - Fejl

Sælger oplyser at emhætten er i udu

Brugsret

Sælger oplyser: Alle lejligheder har deres eget ekstra toilet i opgangen fra gammel tid – de fleste bruger disse som opbevaringsrum.

Olietank

Der er en olietank på matriklen

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.

Announce



Mød holdet bag dit boligsalg