



REAL

Løngangstræde 21B, 5., 1468 København K

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	105
Kontant	9.495.000	Værelser	2
Ejerudgift	5.064		
Byggeår	1877	Energimærke	C

Sagsnr. **109CI-AM378**

RealMæglerne City & Christianshavn ApS

Store Kongensgade 53 / 1264 København K / Tlf. +45 32830600 / www.realmaeglerne.dk/kbh-city

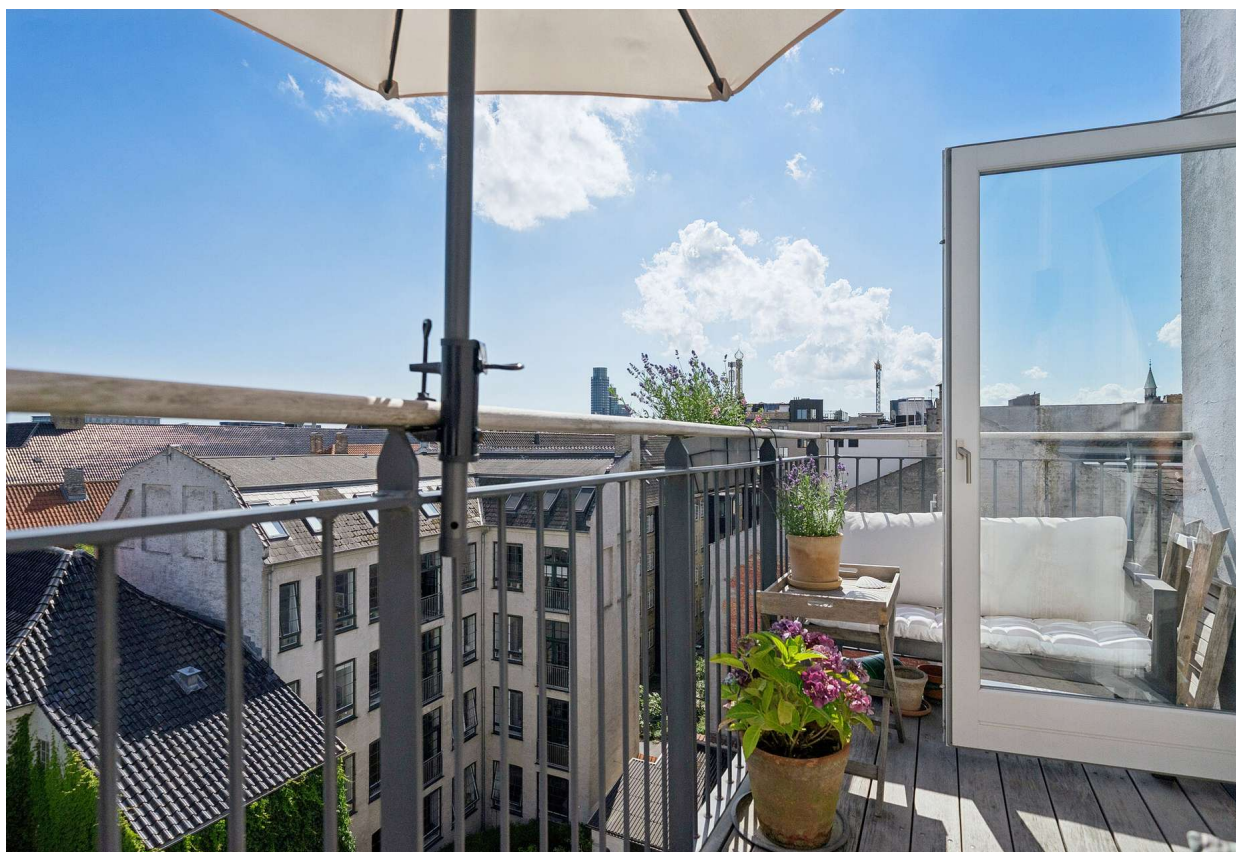
Salgsopstilling

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 21B, 5., 1468 København K
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM378
Ejerudgift/md.: kr. 5.064

Dato: 03.09.2026



Penthouse med stor altan i hjertet af København K

Er det beliggenheden eller selve hjemmet, der vejer tungest? Ja, det kan være svært at vælge – men så er det heldigt, at man på Løngangstræde 21B ikke engang behøver, for her får de kræsne købere det hele på én gang. Vi byder varmt velkommen til smagen på en fredelig tilværelse midt i København K.

Øverst oppe i den gedigne ejendom ligger en 105 kvm stor lejlighed, hvor synlige bjælker og pæne egetræsplanker sætter stilen. Entréen leder ind i det dejlige køkken-alrum, som bades i lys. Dertil kommer et værelse med walk-in samt et stort badeværelse, der foruden gulvvarme byder på separat bruseniche, udluftningsvindue og plads til vaskemaskinen. Ydermere følger der med lejligheden et kælderrum.

Fra entréen træder man ud på foreningens måske bedste altan. Den ligger nemlig øverst, mest uforstyrret og fanger solen længst, mens blikket hviler på byens tagrygge og tårne. Med kun én lejlighed per etage er der ro hele vejen op – og det er der også i det store, skønne gårdanlæg med grønne opholdskroge, legeplads og grill.

Øg så er vi tilbage ved spørgsmålet, om det er hjemmet eller beliggenheden, der er bedst. Fra den trygge, rolige adresse træder man direkte ud i Indre Bys pulserende liv med spisesteder, kulturtilbud og specialbutikker om hvert et gadehjørne, Gammel strand og Frederiks Holms Kanal kun få 100 meter fra lejligheden.

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.

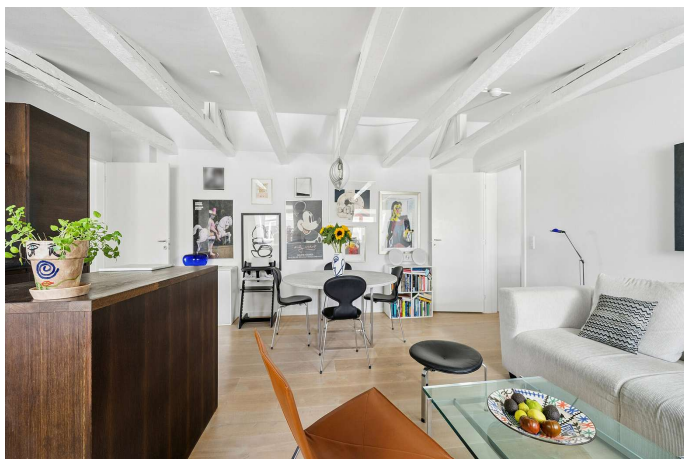
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Alexander Malling Petersen

Adresse: Løngangstræde 21B, 5., 1468 København K
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM378
Ejerudgift/md.: kr. 5.064

Dato: 03.09.2026



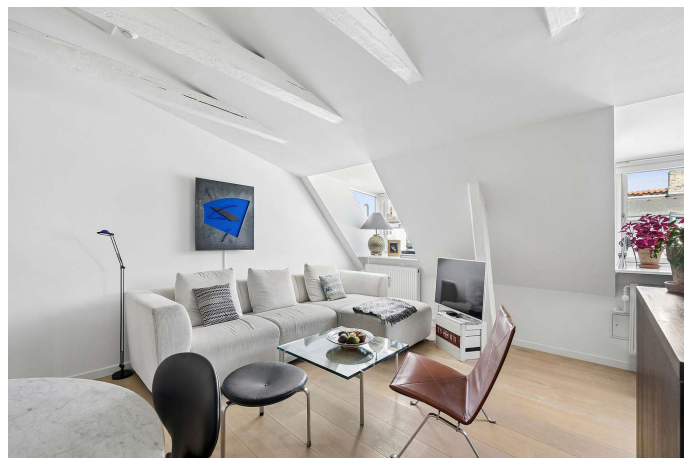
Køkken



Køkken



Spisestue



Stue



Spisestue



Gang

Adresse: Løngangstræde 21B, 5., 1468 København K
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM378
Ejerudgift/md.: kr. 5.064

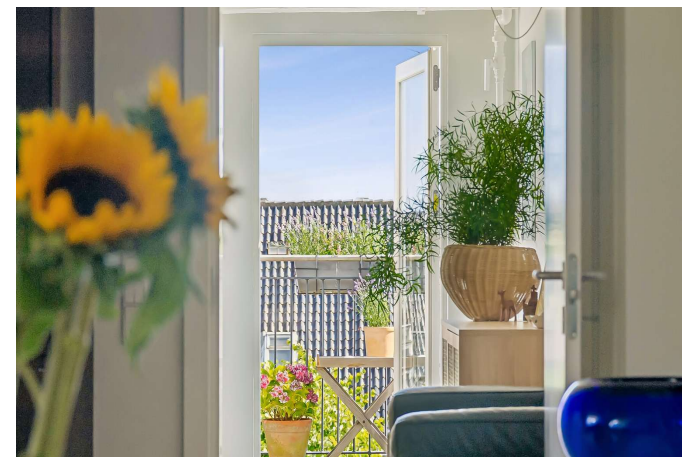
Dato: 03.09.2026



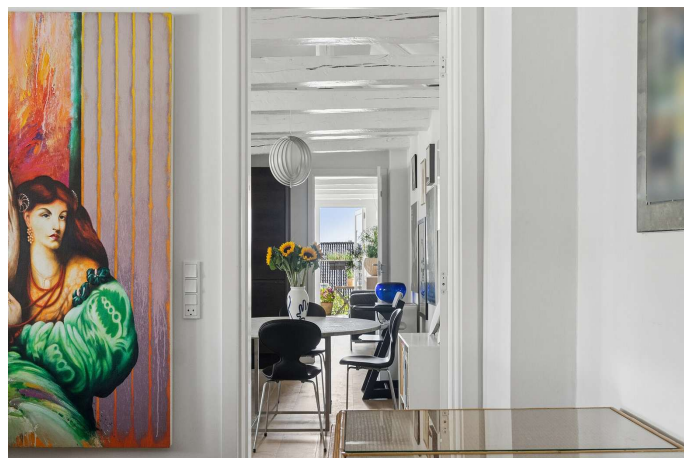
Badeværelse



Badeværelse



Indendørs



Gang



Gang



Børneværelse

Adresse: Løngangstræde 21B, 5., 1468 København K
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM378
Ejerudgift/md.: kr. 5.064

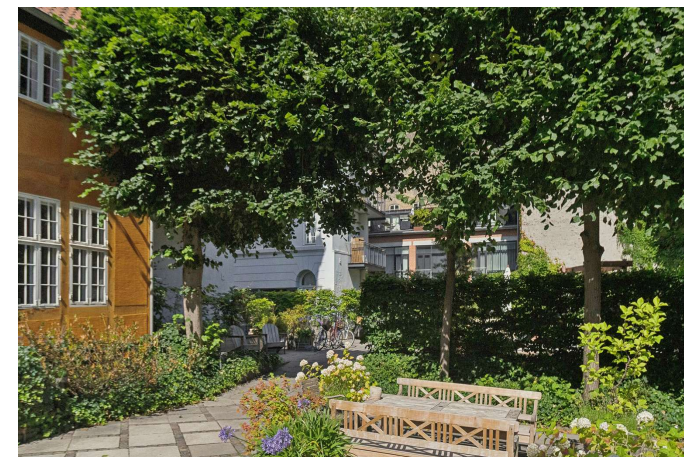
Dato: 03.09.2026



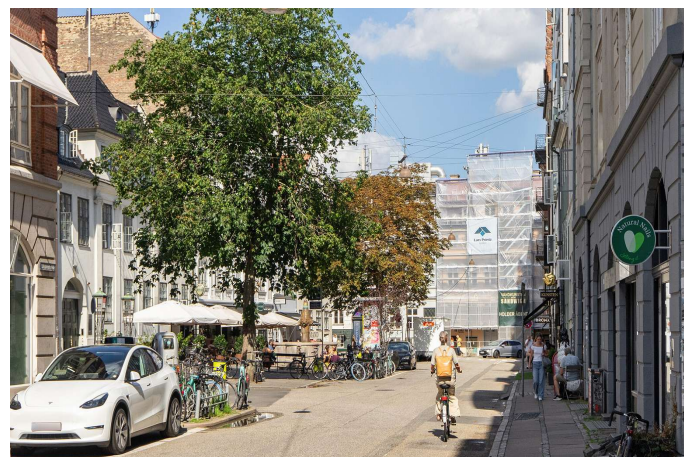
Indendørs



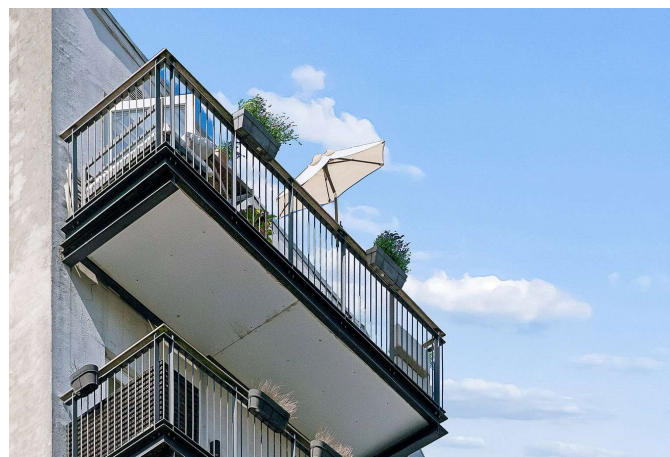
Udendørs



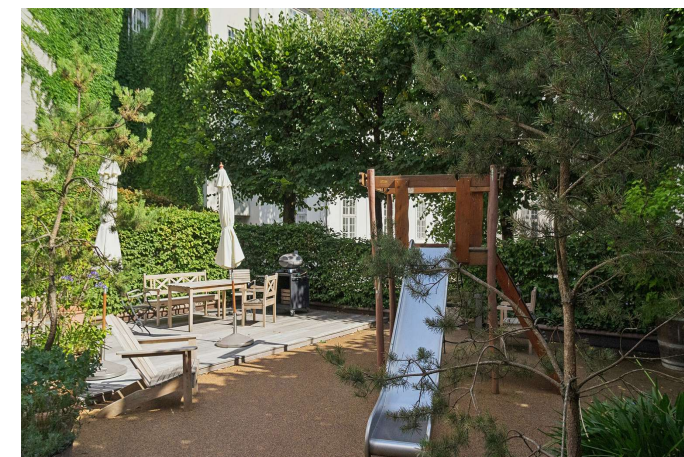
Udendørs



Gade



Udsigt

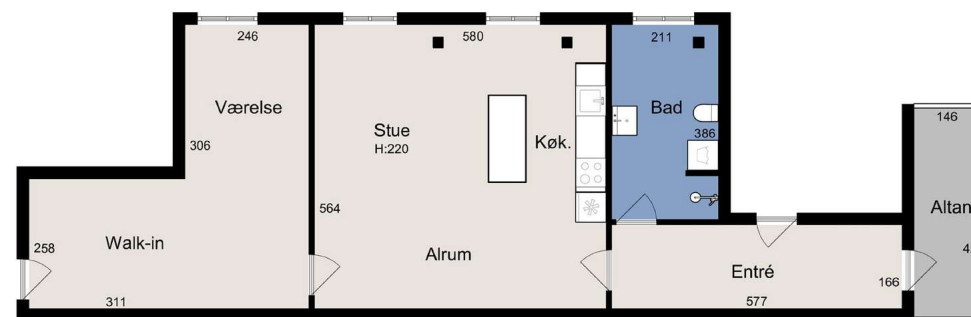
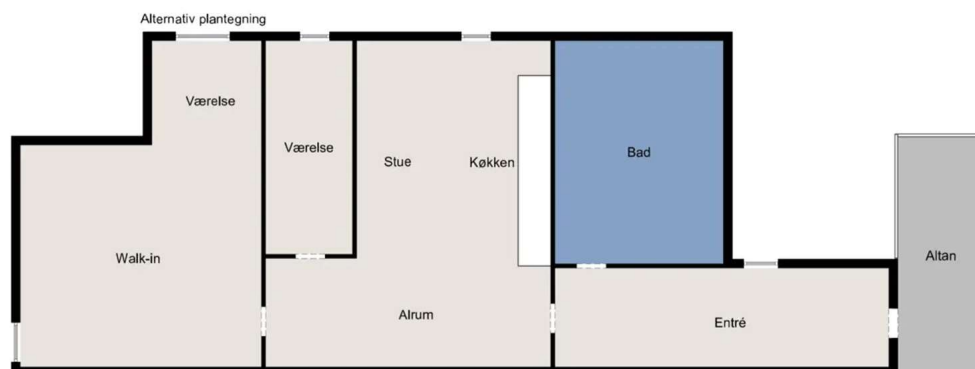


Udendørs

Adresse: Løngangstræde 21B, 5., 1468 København K
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM378
Ejerudgift/md.: kr. 5.064

Dato: 03.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Adresse: Løngangstræde 21B, 5., 1468 København K
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM378
Ejerudgift/md.: kr. 5.064

Dato: 03.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	172 Vester Kvarter, København
BFE-nr.:	170127
Ejerl. Nr.:	30
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1877

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	6.278.000
Grundværdi:	4.015.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.022.400
Grundlag for grundskyld:	3.212.000

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	89 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	89 m ²
BBR-boligareal:	105 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:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

komfur Siemens, Ovn Siemens, Kogeplade Siemens, Emhætte Falmec, Køle/fryseskab Siemens, Opvaskemaskine Siemens, Vaskemaskine Siemens (Kombi) 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 21B, 5., 1468 København K
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM378
Ejerudgift/md.: kr. 5.064

Dato: 03.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Lockton
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.: 13.920 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 13.920 p.a.

Vand betales a/c med kr. 3.720 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 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 21B, 5., 1468 København K
 Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM378
 Ejerudgift/md.: kr. 5.064

Dato: 03.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
 Grundskyld
 Fællesudgifter
 Rottebekæmpelse 2026

kr. 25.614
 kr. 16.381
 kr. 18.640
 kr. 131

Pr. år

Kontantbehov ved køb

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

kr. 9.495.000
 kr. 58.850
 kr. 2.100
 kr. 9.555.950

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. 60.767

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: 475.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 52.184 md. / 626.213 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 42.691 md. / 512.287 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: 28.08.2026

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 21B, 5., 1468 København K
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM378
Ejerudgift/md.: kr. 5.064

Dato: 03.09.2026

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. 19: hovedstol kr. 2.550.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Løngangstræde 21

Eksisterende sikkerhed: Kr. 50.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 107 / 4070

Tinglyst: 107 / 4070

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Der er brugsret til et depotrum, som anvises af sælger. Tillige henvises til vedtægterne §4.1. jf. ejerlejlighedsskema

Servitutter

- Nr. 1: 06.12.1880 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, (58/401)
- Nr. 2: 14.11.1904 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (76/19)
- Nr. 3: 13.11.1911 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, (82/269)
- Nr. 4: 19.09.1932 - Dok om entre 1_D-I_603
- Nr. 5: 19.09.1932 - Dok om Elektricitetsforsyning 1_D-I_603
- Nr. 6: 10.04.1933 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_D-I_603
- Nr. 7: 18.10.1943 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_D-I_603
- Nr. 8: 09.08.1974 - Dok om transformerstation mv, Ikke til hinder for prioritering 1_D-I_603
- Nr. 9: 04.10.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv 1_S-I_50
- Nr. 10: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F13I
- Nr. 11: 31.10.2014 - Deklaration om færdselsret, portåbning mm
- Nr. 12: 19.06.2015 - Brandvej
- Nr. 13: 07.07.2015 - Vejret

- Nr. 14: 16.07.2015 - Deklaration om helårsbeboelse mm.
- Nr. 15: 23.07.2015 - Vedtægter - Ejerforeningen Løngangstræde 21
- Nr. 17: 24.08.2015 - Vedtægter for Gårdlauget Løngangstræde 19-21/Stormgade 8-12
- Nr. 18: 29.09.2016 - Deklaration om fællesarealer

Planer

Lokalplan 72 - Farvergade

Kommune- & Spildevandsplaner

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Plan - R24.C.1.27 - C

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 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.



Adresse: Løngangstræde 21B, 5., 1468 København K
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM378
Ejerudgift/md.: kr. 5.064

Dato: 03.09.2026

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 2 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

For tilladelse til husdyr bedes ejer kontakte bestyrelsen på: loengangs21-bestyrelse@googlegroups.com

Udlejning

Jf. vedtægterne §27 er udlejning tilladt. Bestyrelsen skal modtage en kopi af lejekontrakten senest samtidig med lejeforholdets begyndelse. Husorden gælder for alle i ejendommen.

Oplysning om ekstraordinære udgifter, der ikke er medtaget i budget:

Opmærksomheden henledes dog på den modtagne stævning angående tagterrassen se referat fra XGF af

d. 05-03-2025, der må forventes yderligere omkostninger til advokat i forbindelse denne sag. Ejerforeningen har indgået forlig i sag om opførelse af tagterasse - se generalforsamlingsreferat 07-05-2026.

Der er udarbejdet en servitut, af sagsøger og sagsøgtes advokat.

Denne servitut tinglyses og vil angive de betingelser der skal til for opførelse af tagterasse i nr. 21, 5 th og nr. 21, 5 tv..

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