



REAL

## Grønnegade 29, 3., 1107 København K

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>120</b>
Kontant	<b>8.195.000</b>	Erhverv m <sup>2</sup>	<b>20</b>
Ejerudgift	<b>11.651</b>		
Byggeår	<b>1741</b>		

Sagsnr. **109CI-MH685**

**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: Grønnegade 29, 3., 1107 København K  
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 109CI-MH685  
Ejerudgift/md.: kr. 11.651

Dato: 10.04.2026



### Charmerende lejlighed fordelt over 3 etager!

I hjertet af Indre By i en ultracharmerende ejendom helt tilbage fra 1700-tallet har I nu mulighed for at overtage denne skønne lejlighed, hvor I får mange kvadratmeter for pengene. Ude som inde møder I charmerende detaljer, og beliggenheden sørger for, at alle metropolens tilbud og muligheder ligger for jeres fødder.

Uanset om I er i humør til festivitas, madoplevelser, kultur eller rolige stunder i grønne omgivelser, har I det hele for hånden med et hjem på denne adresse. Illum, Magasin du Nord og Strøget inviterer til shopping, mens utallige caféer, barer og restauranter står klar til at stille sulten og tørsten. Endelig har I også nem adgang til Kongens Have og de historiske omgivelser i Frederiksstaden.

Hjemmet strækker sig over flere etager, og den første, I skal se, indeholder en entré og badeværelset, der har lyse fliser og en skøn rummelighed. Den næste etage indeholder et værelse, en stue, et walk-in-closet og et subliment køkken-alrum, hvor moderne tiltag og løsninger går hånd i hånd med ældre, charmerende detaljer. En perfekt kombination, der sjældent ses.

I får også et værelse og et loftrum, der giver jer endnu mere plads og et hav af indretningmuligheder, mens udsigten over byen også skal bemærkes. Endelig har I adgang til en virkelig hyggelig gårdhave, hvor I kan nyde sommeren i fulde drag.

Velkommen till! :)

### 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: Grønnegade 29, 3., 1107 København K  
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 109CI-MH685  
Ejerudgift/md.: kr. 11.651

Dato: 10.04.2026





Adresse: Grønnegade 29, 3., 1107 København K  
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 109CI-MH685  
Ejerudgift/md.: kr. 11.651

Dato: 10.04.2026



Adresse: Grønnegade 29, 3., 1107 København K  
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 109CI-MH685  
Ejerudgift/md.: kr. 11.651

Dato: 10.04.2026





Adresse: Grønnegade 29, 3., 1107 København K  
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 109CI-MH685  
Ejerudgift/md.: kr. 11.651

Dato: 10.04.2026



Adresse: Grønnegade 29, 3., 1107 København K  
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 109CI-MH685  
Ejerudgift/md.: kr. 11.651

Dato: 10.04.2026



Vejledende tegning uden ansv.



Vejledende tegning uden ansv.



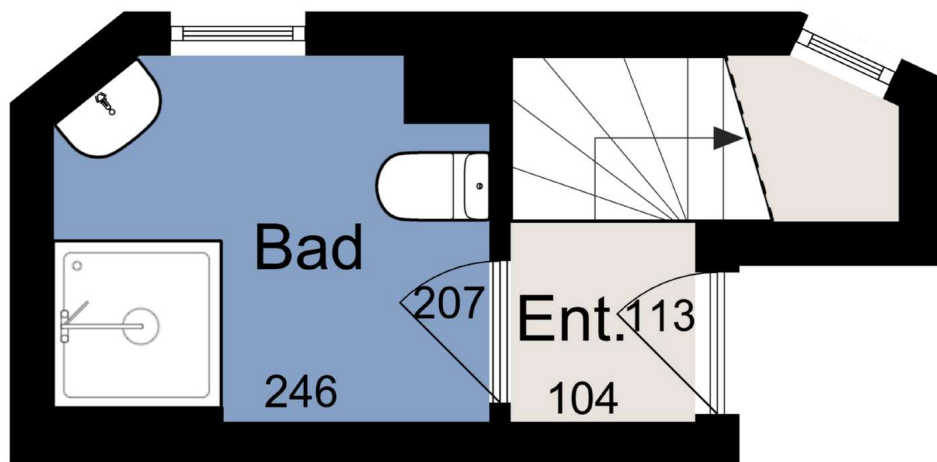
Adresse: Grønnegade 29, 3., 1107 København K  
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 109CI-MH685  
Ejerudgift/md.: kr. 11.651

Dato: 10.04.2026

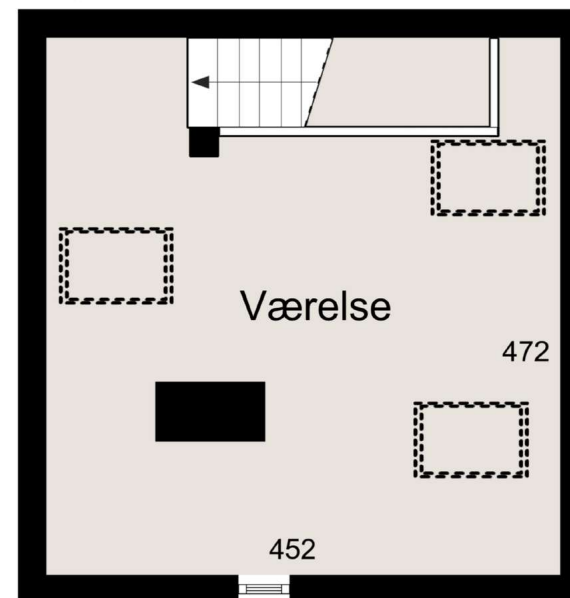


## Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

## Loftrum



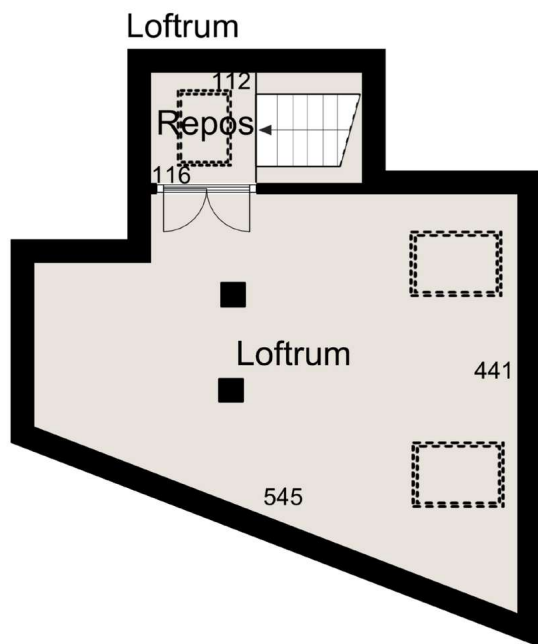
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Grønnegade 29, 3., 1107 København K  
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 109CI-MH685  
Ejerudgift/md.: kr. 11.651

Dato: 10.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Grønnegade 29, 3., 1107 København K  
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 109CI-MH685  
Ejerudgift/md.: kr. 11.651

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	267 Købmager Kvarter, København
BFE-nr.:	116208
Ejerl. Nr.:	11
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1741

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	8.230.000
Grundværdi:	4.788.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.584.000
Grundlag for grundskyld:	

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	176 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	112 m <sup>2</sup>
Heraf erhvervsareal:	21 m <sup>2</sup>
Heraf Kælder/erhverv:	43 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	120 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal i alt:	20 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:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Ovn Miele - Kogeplade Siemens. Køleksab Liebherr - Fryser Matsui - Emætte Bosch - Opvaskemaskine Miele - Vaskemaskine Miele jf. sælgersoplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Grønnegade 29, 3., 1107 København K  
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 109CI-MH685  
Ejerudgift/md.: kr. 11.651

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring  
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:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.000 Forbrug: 0 a/c  
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 18.000 p.a.  
Vand er udtrukket af fællesudgifterne med kr. 3.556,00  
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: Grønnegade 29, 3., 1107 København K  
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 109CI-MH685  
Ejerudgift/md.: kr. 11.651

Dato: 10.04.2026

#### Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	33.578	Kontantpris	kr.	8.195.000
Rottebekæmpelse 2026 - anslået	kr.	200	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	51.050
Fællesudgifter	kr.	64.143	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	1.750
Grundfondsbidrag	kr.	41.892	I alt	kr.	8.247.800

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 139.813

#### 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: 410.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 44.737 md. / 536.843 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 36.596 md. / 439.150 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: 25.03.2026

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: Grønnegade 29, 3., 1107 København K  
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 109CI-MH685  
Ejerudgift/md.: kr. 11.651

Dato: 10.04.2026

**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.

**Gæld udenfor købesummen:**

**Ejerforening**

Navn: Ejerforeningen Grønnegade 27-31  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal**

Admin: 100 / 895  
Tinglyst: 100 / 895  
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

**Brugsret**

Kælderrum: Der er ikke særskilt brugsret til kælderrum/depotrum. Hvis der er kan tildeles et rum sker dette via bestyrelsen.  
Dog er der for denne lejlighed brugsret til loftrum på ca. 15 m2 - der henvises til vedlagte bilag

**Servitutter**

- Nr. 1: 14.08.1968 - Byplanvedtægt
- Nr. 2: 30.06.1975 - Tilskudsdeklaration 1\_F-I\_178
- Nr. 3: 14.07.1978 - Dok om bevaringspligt mv 1\_F-I\_178
- Nr. 4: 14.07.1978 - Dok om bevaringspligt mv 1\_F-I\_178
- Nr. 5: 14.07.1978 - Dok om bevaringspligt mv 1\_F-I\_178
- Nr. 6: 14.07.1978 - Tilskudsdeklaration 1\_F-I\_178
- Nr. 7: 20.11.1980 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_F-I\_178
- Nr. 8: 04.12.1981 - Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt 1\_F-I\_178
- Nr. 9: 04.12.1981 - Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende. 1\_F-I\_178
- Nr. 10: 29.03.1988 - Dok om loft og kælderrum mv 1\_F-I\_178
- Nr. 11: 04.10.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv
- Nr. 12: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 14: 09.07.2013 - Tillæg til vedtægt:
- Nr. 16: 26.11.2025 - 1. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

**Planer**

Byplan 48.pdf  
Lokalplan 48 - Grønnegade

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Jordforening**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

**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

**Boligareal**

Denne bolig består jf. BBR-meddelelsen af 120 m2 boligareal samt 64 m2 erhvervsareal. Der gøres udtrykkeligt opmærksom på, at 43 m2 af erhvervsarealet er beliggende i kælder, og at lejligheden ikke har brugsret til dette kælderareal, hvorfor kælderarealet ikke kan benyttes. Der henvises til vedlagte bilag herom.

**Husdyr**

Der kan holdes husdyr jf. foreningens ordensregler.

**Udlejning**

Udlejning er tilladt med bestyrelsens godkendelse. Der henvises her til foreningens vedtægter

**Internet og antenne**

Der er installeret fibernet i ejendommen, hvortil beboerne har adgang til internet. TV og telefoni kan tilkøbes og afregnes direkte med Bolig:net A/S.



Adresse: Grønnegade 29, 3., 1107 København K  
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 109CI-MH685  
Ejerudgift/md.: kr. 11.651

Dato: 10.04.2026

### **Digital kommunikation**

Alle ejere anbefales at sende e-mailadresser til administrator til brug for digital kommunikation. Det er ejers eget ansvar, at e-mail adresserne til hver en tid er korrekt registre-ret hos administrator.

### **Grundfond**

Administrator oplyser følgende:

I forhold til dit spørgsmål om grundfond så har ejer hele 2025 indbetalt kr. 3.491 til dette pr. måned.

Da grundfonden ikke svarer til 4% af den samlede ejendomsvurdering fortsætter opkrævningen i 2026.

Der er ikke modtaget oplysninger om ændringer i ejendomsværdien hvorfor der pt. ikke er baggrund for at ændre opkrævningen i 2026.

### **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-/år-sopgørelsen. 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.

### **Lokalplan, kommuneplaner & Spildavandsplaner**

Lokalplan:

Plan - Grønnegade

Kommuneplan:

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Plan - R24.B.1.28 - B

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Spildevandsplan:

Kloakopland - 216

# 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.

*Annonce*



## Mød holdet bag dit boligsalg