



REAL

Gråbrødretorv 17A, 2., 1154 København K

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	125
Kontant	7.850.000	Værelser	4
Ejerudgift	6.623		
Byggeår	1857		

Sagsnr. **114-8219**

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS

Istedgade 87 / 1650 København V / Tlf. +45 72312200 / www.realmaeglerne.dk/vesterbro

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: Gråbrødretorv 17A, 2., 1154 København K
Kontantpris: kr. 7.850.000

Sagsnr.: 114-8219
Ejerudgift/md.: kr. 6.623

Dato: 27.03.2026



Charmerende bolig i tidligere erhvervsjendom – renoveret i 2014

Lejligheden er beliggende i en smuk og fredet, tidligere erhvervsjendom, og gennemgik i 2014 en omfattende og nænsom renovering med stor respekt for ejendommens oprindelige arkitektur og historiske udtryk. Her er fine, bevarede detaljer smukt kombineret med moderne løsninger og nutidig boligkomfort.

Beliggenheden er helt ideel – centralt i byen og samtidig roligt tilbagetrukket ved det stemningsfulde og hyggelige Gråbrødretorv. Her bor man tæt på caféer, restauranter, indkøb og offentlig transport, men i fredelige og charmerende omgivelser.

Boligens naturlige samlingspunkt er det store, åbne køkken-alrum, som fremstår lyst og indbydende med plads til både spiseafdeling og opholdsstue. Rummet har et flot lysindfald fra flere vinduespartier, smukke plankegulve og et moderne, funktionelt køkken i tidløse materialer.

Lejligheden rummer en fleksibel værelsesafdeling der kan indrettes efter behov, i dag fremstår den med to gode børneværelser, samt et kontor, men mulighederne er mange. Planløsningen gør boligen velegnet både til familien eller som attraktiv delejlighed.

Soveværelset har en særlig atmosfære med synlige træbjælker, der understreger ejendommens historie og tilfører varme og karakter. Badeværelset er moderne og stilrent med gode opbevaringsløsninger.

Kontakt os allerede i dag for en fremvisning og oplev selv den helt særlige stemning og atmosfære, som denne bolig tilbyder.

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.

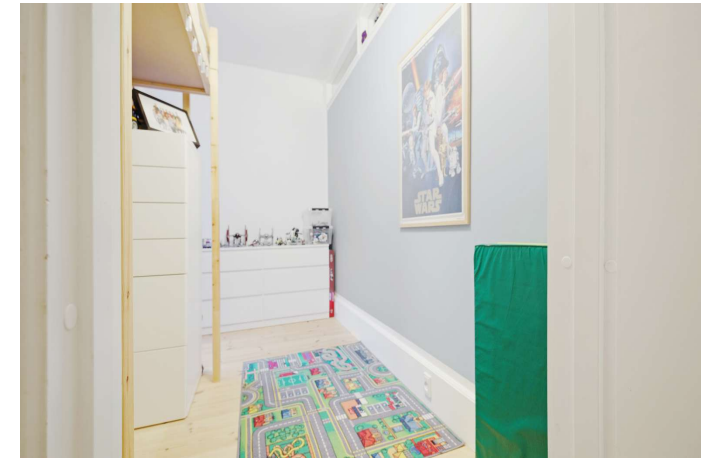
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Troels Døssing

Adresse: Gråbrødretorv 17A, 2., 1154 København K
Kontantpris: kr. 7.850.000

Sagsnr.: 114-8219
Ejerudgift/md.: kr. 6.623

Dato: 27.03.2026

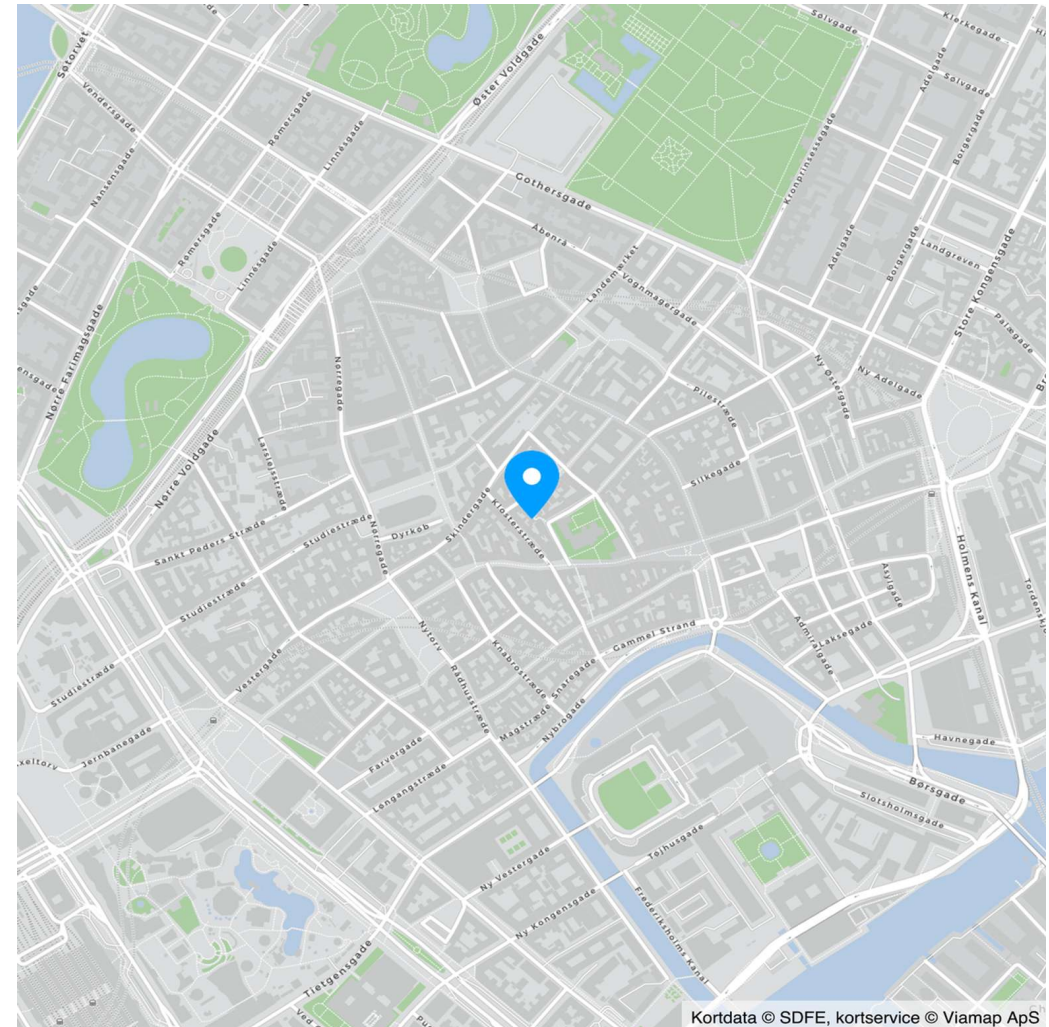




Adresse: Gråbrødretorv 17A, 2., 1154 København K
Kontantpris: kr. 7.850.000

Sagsnr.: 114-8219
Ejerudgift/md.: kr. 6.623

Dato: 27.03.2026



Vejledning: plansøgning er uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Gråbrødretorv 17A, 2., 1154 København K
Kontantpris: kr. 7.850.000

Sagsnr.: 114-8219
Ejerudgift/md.: kr. 6.623

Dato: 27.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	103 Frimands Kvarter, København
BFE-nr.:	117037
Ejerl. Nr.:	17
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1857

Arealer**

Tinglyst areal:	120 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	120 m ²
BBR-boligareal:	125 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	7.747.000
Grundværdi:	5.014.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.197.600
Grundlag for grundskyld:	4.011.200

Tilbehør:

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

Ovn (Bosch), Kogeplade (Whirlpool), Emhætte, Køleskab (Siemens), Fryser (Blomberg), Opvaskemaskine (AEG), Vaskemaskine (Bauknecht), Tørretumbler (Bauknecht), Quooker

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 10.12.1974 - Dok om fodgængerpassage 1_D-I_55
- Nr. 2: 15.04.1975 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering 1_D-I_55
- Nr. 3: 23.12.1976 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_D-I_55
- Nr. 4: 04.10.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv
- Nr. 5: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 6: 31.05.1995 - Dok om bevaring mv. 1_D-I_55
- Nr. 7: 24.08.2000 - Lokalplan nr 319
- Nr. 8: 21.06.2007 - Tillæg til dokument lyst 26.04.2006 om elforsyning/transformer anlæg nu: Københavns Energi Holding A/S (KE Drift A/S). AKT P-625 I. afd. Påtaleberettiget er KE Transmission, cvr.nr. 25502043 og DONG Energy, cvr.nr. 20214414.
- Nr. 9: 15.08.2014 - Anvendelse til helårsbeboelse
- Nr. 12: 15.03.2023 - VEDTÆGTER for Ejerforeningen Valkendorfsvej 32 / Gråbrødretorv 17

Planer

Kommuneplan R24.C.1.33 - R24.C.1.33 - C*
Lokalplan 319 - Gråbrødretorv

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

Adresse: Gråbrødretorv 17A, 2., 1154 København K
Kontantpris: kr. 7.850.000

Sagsnr.: 114-8219
Ejerudgift/md.: kr. 6.623

Dato: 27.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til foreningens forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.000 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes.

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Gråbrødretorv 17A, 2., 1154 København K
Kontantpris: kr. 7.850.000

Sagsnr.: 114-8219
Ejerudgift/md.: kr. 6.623

Dato: 27.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	31.608	Kontantpris	kr.	7.850.000
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	35.724	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	48.950
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	146	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
Vedligehold af sprinkler system, anslået	kr.	12.000	I alt	kr.	7.901.950
<p>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.</p>					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	79.478			

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: 395.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 42.842 md. / 514.109 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 35.046 md. / 420.557 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:** Kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed.

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: Gråbrødretorv 17A, 2., 1154 København K
Kontantpris: kr. 7.850.000

Sagsnr.: 114-8219
Ejerudgift/md.: kr. 6.623

Dato: 27.03.2026

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: E/F Valkendorfsvej/Gråbrødretorv

Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: 0 / 0

Tinglyst: 120 / 1576

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Kælderrum iflg. sælgers oplysninger

Andre forhold af væsentlig betydning

Fredet ejendom

Ejendommen er fredet. Dette bevirker blandt andet, at der ikke betales grundskyld, samt at der er restriktioner på, hvad der må ændres på ejendommen. Der henvises til pjeces fra Kulturstyrelsen, "Når bygningen er fredet". Køber opfordres til at søge egen rådgivning vedr. fredede ejendomme.

Områdeklassificering

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

Planer - Københavns Kommune

- Anlægsprojekter: <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>

- Kommuneplan: <https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>

- Spildevandsplan: <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/>

Alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom. Der kan fra kommunen blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra den foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelse 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.

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

RealMæglerne Vesterbro

RealMæglerne på Vesterbro tilbyder via vores 9 butikker på Frederiksberg, Vesterbro, Østerbro, Nordhavn Amager, Tårnby, Valby & Kgs. Enghave et aktivt salgsarbejde på tværs af vores butikker. Det giver vores kunders ejendomme maksimal eksponering og optimale salgsmuligheder.

Vi sælger mere end 500 ejendomme om året til konkurrencedygtige salærer.