



REAL

## Grønnegade 29, 3., 1107 København K

Ejd. type  
Kontantpris  
Ejerudgift  
Byggeår

**Ejerlejlighed**  
**8.195.000**  
**11.651**  
**1741**

Bolig m2  
Værelser

**120**  
**4**

Sagsnr. **109CI-MH685**

**RealMæglerne** City & Christianshavn ApS

Store Kongensgade 53, st. / 1264 København K / Tlf. 32830600 / [www.realmaeglerne.dk/kbh-city](http://www.realmaeglerne.dk/kbh-city)



## Salgsopstilling

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings 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: 31.01.2026



### Beskrivelse:

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 festivitets, 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 Frederiksstad.

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 sublimt køkken-almrum, 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 indretningsmuligheder, 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 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: Mikkel Heinemann



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

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

Dato: 31.01.2026





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

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

Dato: 31.01.2026





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

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

Dato: 31.01.2026



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

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

Dato: 31.01.2026



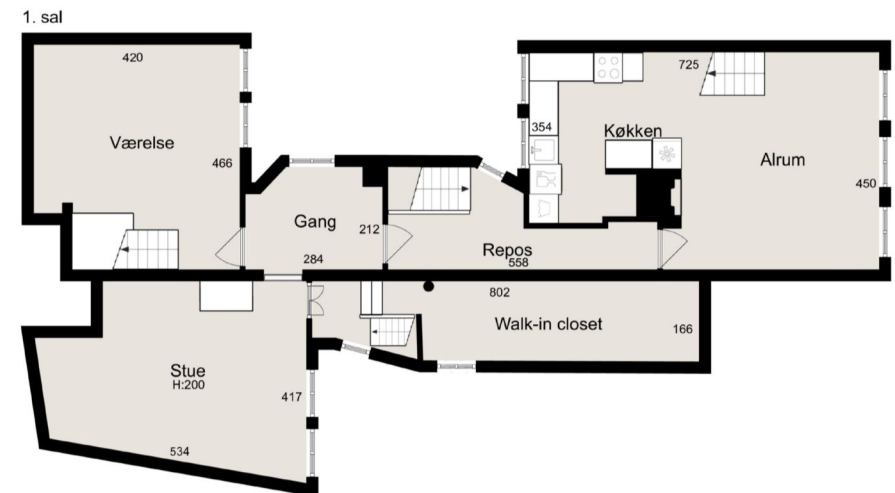
Adresse: Grønnegade 29, 3., 1107 København K  
Kontantpris: kr. 8.195.000

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

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar



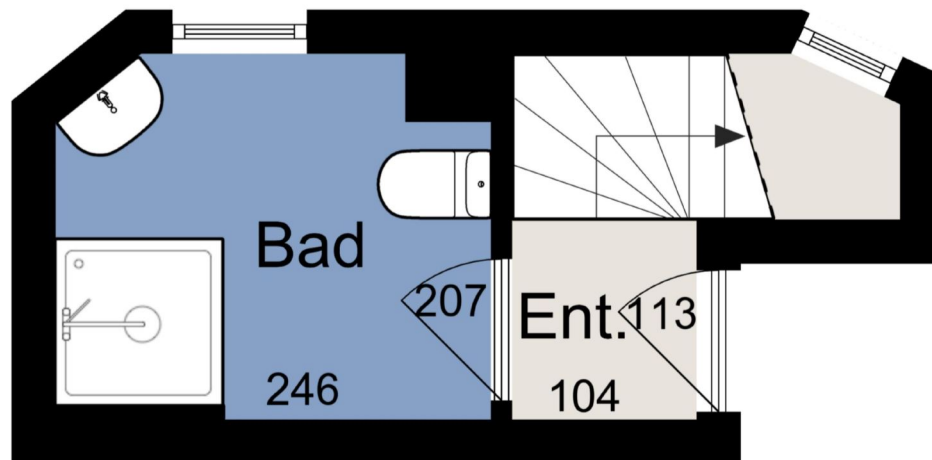
Adresse: Grønnegade 29, 3., 1107 København K  
Kontantpris: kr. 8.195.000

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

Dato: 31.01.2026

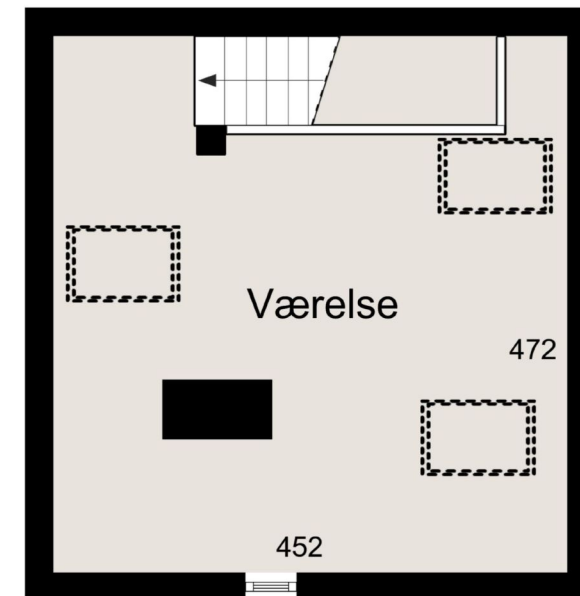


## Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

## Loftrum



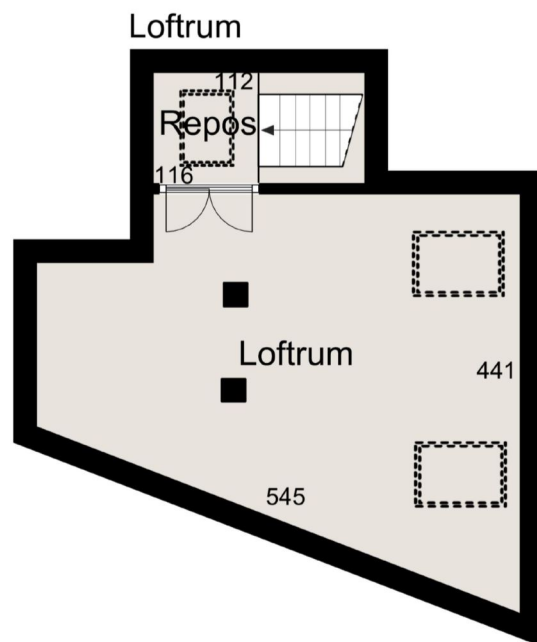
Vejledende tegning uden ansvar



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

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

Dato: 31.01.2026



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

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

Dato: 31.01.2026

### Ejendomsdata:

#### Ejendommen

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

#### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

#### Arealer\*

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Tinglyst areal i alt:      | 176 m <sup>2</sup> |
| - heraf boligareal:        | 112 m <sup>2</sup> |
| - heraf areal til erhverv: | 21 m <sup>2</sup>  |
| - heraf areal til kælder:  | 43 m <sup>2</sup>  |
| BBR-boligareal:            | 120 m <sup>2</sup> |
| Evt. øvrige arealer:       |                    |
| Øvrige arealer:            | 43 m <sup>2</sup>  |
| - Kælder/erhverv:          | 43 m <sup>2</sup>  |
| - Erhvervsareal:           | 20 m <sup>2</sup>  |

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

### 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.



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

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

Dato: 31.01.2026

#### 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 varmekonsum:

Udgift kr.: 18.000 Forbrug: a/c

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: .

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 salgsopstillingens 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: 31.01.2026

#### Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat  
Rottebekæmpelse 2026 - anslået  
Fællesudgifter  
Grundfondsbidrag

kr. 33.578  
kr. 200  
kr. 64.143  
kr. 41.892

Pr. år

#### Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling  
Tinglysningsafgift af skødet  
Gebyr til administrator, notering af ejerskifte

kr. 8.195.000  
kr. 51.050  
kr. 1.750  
kr. 8.247.800

I alt

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

139.814

#### 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 43.867 md./ 526.402 år Netto **ekskl.** ejerudgift 35.954 md./ 431.449 år v/24,00%  
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 31.01.2026  
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

**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: 31.01.2026

#### 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:

#### Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

| Långiver/art                  | Realkredit-type | Restgæld  | Obl.restgæld | Kontant-værdi | Optages i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP  | Saldo fra-dragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|-------------------------------|-----------------|-----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Totalkredit/1% Obligationslån | Obligationslån  | 2.761.736 | 2.761.736    | 2.165.599     | DKK              | 1                  | 146.656       | 24,50        | 3,97 |                      |                             | Nej               |                    |

#### Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

#### Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Tinglyst  
Tinglyst fordelingstal: 100/895  
Adm. fordelingstal: 100/895  
Sikkerhed til e/f: 10.000 kr.  
I form af: Anden hæftelse fra 1981  
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 14.08.1968 lbnr. 3759-01 Tillægstekst Byplanvedtægt  
Nr. 2 lyst d. 30.06.1975 lbnr. 9546-01 Tillægstekst Tilskudsdeklaration  
Nr. 3 lyst d. 14.07.1978 lbnr. 20741-01 Tillægstekst Dok om bevaringspligt mv  
Nr. 4 lyst d. 14.07.1978 lbnr. 20742-01 Tillægstekst Dok om bevaringspligt mv  
Nr. 5 lyst d. 14.07.1978 lbnr. 20743-01 Tillægstekst Dok om bevaringspligt mv  
Nr. 6 lyst d. 14.07.1978 lbnr. 20806-01 Tillægstekst Tilskudsdeklaration  
Nr. 7 lyst d. 20.11.1980 lbnr. 37119-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv  
Nr. 8 lyst d. 04.12.1981 lbnr. 36608-01 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Om resp  
Nr. 9 lyst d. 04.12.1981 lbnr. 936608-01-S0001 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende  
Nr. 10 lyst d. 29.03.1988 lbnr. 4806-01 Tillægstekst Dok om loft og kælderrum mv

Nr. 11 lyst d. 04.10.1991 lbnr. 927506-01 Tillægstekst Dok om fundering og grundvandssænkning mv  
Nr. 12 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 927507-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv  
Nr. 14 lyst d. 09.07.2013 lbnr. 1004677022 Vedtægter

#### Lokalplan:

Plan - Grønnegade

#### Kommuneplan:

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

#### Kommuneplanramme:

Plan - R24.B.1.28 - B

#### Kommuneplanstrategi:

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

#### Spildevandsplan:

Kloakopland - 216

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet.

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

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

Dato: 31.01.2026

Lettere forening er forening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forenet.

#### 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.

#### 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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

#### Brugsret og fællesfaciliteter:

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

#### Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til ejerforeningen.

# 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