

Sandbjerggade 40, 2. th, 2200 København N

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m²	**53**
Kontant	**4.398.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**3.734**	Altan	**Ja**
Byggeår	**1935**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **156-2082**

RealMæglerne Nørrebro & Nordvest ApS
Jagtvej 87 / 2200 København N / Tlf. +45 35422200 / www.realmaeglerne.dk/lk2200

RealMæglerne Nørrebro & Nordvest ApS
CVR-nr. 32762999
Jagtvej 87 / 2200 København N
Tlf. +4535422200 / 2200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/lk2200

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: Sandbjerggade 40, 2. th, 2200 København N
Kontantpris: kr. 4.398.000

Sagsnr.: 156-2082
Ejerudgift/md.: kr. 3.734

Dato: 09.11.2026



Lige ved Nørrebroparken, tæt på Stefansgade kvarteret og Nørrebros Runddel, er denne 2 værelses lejlighed beliggende. Lejligheden er i god stand og inden for kort gåafstand finder du et væld af cafeer, butikker, indkøbsmuligheder, metroen og grønne områder.

Lejligheden indeholder:

-Stue med flotte plankegulve og altan
- Soveværelse også med plankergulve og god skabsplads
- Fordelingsentre der gør lejligheden delevenlig
- Lyst og rummeligt køkken, med mulighed for lille spiseplads
- Badeværelse med lyse klinker og brus

Til lejligheden hører der et stort aflåst gårdmiljø med borde og bænke, fællesvaskeri, tørrerum, cykelkælder, hybridnet og kabel TV. Derudover ligger lejligheden i stor afstand til bygningen overfor, og der er derfor masser af aftensol.

Lejligheden er delevenlig og er det optimale forældrekøb! Der er INGEN hjemfaldspligt.

Kontakt os på 35 42 22 00 for en fremvisning i dag!

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: Indehaver - Ejendomsmægler Torsten Kristensen

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

RealMæglerne Nørrebro & Nordvest ApS
CVR-nr. 32762999
Jagtvej 87 / 2200 København N
Tlf. +4535422200 / 2200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/lk2200

Adresse: Sandbjerggade 40, 2. th, 2200 København N
Kontantpris: kr. 4.398.000

Sagsnr.: 156-2082
Ejerudgift/md.: kr. 3.734

Dato: 09.11.2026








COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

RealMæglerne Nørrebro & Nordvest ApS
CVR-nr. 32762999
Jagtvej 87 / 2200 København N
Tlf. +4535422200 / 2200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/lk2200

Adresse: Sandbjerggade 40, 2. th, 2200 København N
Kontantpris: kr. 4.398.000

Sagsnr.: 156-2082
Ejerudgift/md.: kr. 3.734

Dato: 09.11.2026








COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

RealMæglerne Nørrebro & Nordvest ApS
CVR-nr. 32762999
Jagtvej 87 / 2200 København N
Tlf. +4535422200 / 2200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/lk2200

Adresse: Sandbjerggade 40, 2. th, 2200 København N
Kontantpris: kr. 4.398.000

Sagsnr.: 156-2082
Ejerudgift/md.: kr. 3.734

Dato: 09.11.2026







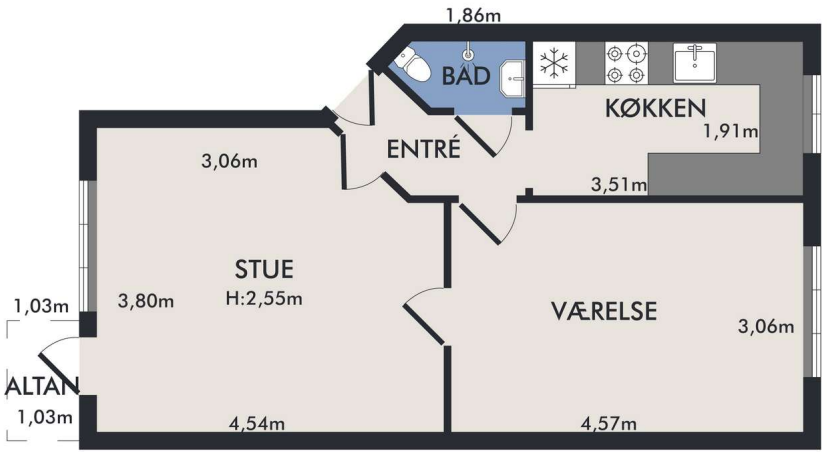
COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

RealMæglerne Nørrebro & Nordvest ApS
CVR-nr. 32762999
Jagtvej 87 / 2200 København N
Tlf. +4535422200 / 2200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/lk2200

Adresse: Sandbjerggade 40, 2. th, 2200 København N
Kontantpris: kr. 4.398.000

Sagsnr.: 156-2082
Ejerudgift/md.: kr. 3.734

Dato: 09.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

RealMæglerne Nørrebro & Nordvest ApS
CVR-nr. 32762999
Jagtvej 87 / 2200 København N
Tlf. +4535422200 / 2200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/lk2200

Adresse: Sandbjerggade 40, 2. th, 2200 København N
Kontantpris: kr. 4.398.000

Sagsnr.: 156-2082
Ejerudgift/md.: kr. 3.734

Dato: 09.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	København
Matr.nr.:	5649 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	157167
Ejerl. Nr.:	84
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1935

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.860.000
Grundværdi:	1.823.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.288.000
Grundlag for grundskyld:	1.458.400

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	49	m^2
- Heraf tinglyst boligareal		m^2
- Heraf andre tinglyste arealer	49	m^2
BBR-boligareal:	53	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):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

RealMæglerne Nørrebro & Nordvest ApS
CVR-nr. 32762999
Jagtvej 87 / 2200 København N
Tlf. +4535422200 / 2200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/lk2200

Adresse: Sandbjerggade 40, 2. th, 2200 København N
Kontantpris: kr. 4.398.000

Sagsnr.: 156-2082
Ejerudgift/md.: kr. 3.734

Dato: 09.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 4.272 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra:

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D

RealMæglerne Nørrebro & Nordvest ApS
CVR-nr. 32762999
Jagtvej 87 / 2200 København N
Tlf. +4535422200 / 2200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/lk2200

Adresse: Sandbjerggade 40, 2. th, 2200 København N
Kontantpris: kr. 4.398.000

Sagsnr.: 156-2082
Ejerudgift/md.: kr. 3.734

Dato: 09.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	11.669
Grundskyld	kr.	7.438
Fællesudgifter	kr.	21.504
Antenne	kr.	4.080
Rottebekæmpelse	kr.	120
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	44.811

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.398.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.250
I alt	kr.	4.426.250

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: 220.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.668 md. / 296.017 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.182 md. / 242.183 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Adresse: Sandbjerggade 40, 2. th, 2200 København N
Kontantpris: kr. 4.398.000

Sagsnr.: 156-2082
Ejerudgift/md.: kr. 3.734

Dato: 09.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 18: hovedstol kr. 30.000
Nr. 19: hovedstol kr. 1.615.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Planer
Kommuneplan R24.B.3.16 - R24.B.3.16 - B4

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 49 / 13139
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Servitutter
- Nr. 1: 04.11.2020 - Servitut om metroskakt og boret tunnel
- Nr. 2: 01.03.1935 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_I-II_360
- Nr. 3: 01.03.1935 - Dok om fælles spildevandsafløb, Resp lån i off midler 1_I-II_360
- Nr. 4: 01.03.1935 - Dok om tilvejebringelse af lovbefalet adgang 1_I-II_360
- Nr. 5: 01.03.1935 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_I-II_360
- Nr. 6: 24.06.1935 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_I-II_360
- Nr. 7: 04.10.1935 - Dok om fælles brandmur/gavl mv 1_I-II_360
- Nr. 8: 18.10.1935 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv, fælles gård, opholdsareal mv 1_I-II_360
- Nr. 9: 23.07.1936 - Dok om skure mv 1_I-II_360
- Nr. 10: 14.07.1941 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_I-II_360
- Nr. 11: 22.06.1946 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv, fælles gård, opholdsareal mv 1_I-II_360
- Nr. 12: 23.12.1946 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv, fælles gård, opholdsareal mv Rette dagbogsdato: 13.12.1946. 1_I-II_360
- Nr. 13: 09.12.1965 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_I-II_360
- Nr. 14: 12.02.1973 - Vedtægter for ejerforening 1_I-II_360
- Nr. 15: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F-13-I 1_F-I_13
- Nr. 17: 23.04.2025 - Vedtægter forEjerforeningen Nørrehus

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