



REAL

Egegade 2, st. th, 2200 København N

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	78
Kontant	6.195.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.619		
Byggeår/ombygget	1884/1972	Energimærke	+ C

Sagsnr. **1344499**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV / Tlf. +45 31484849 / www.realmaeglerne.dk/134

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: Egegade 2, st. th, 2200 København N
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 1344499
Ejerudgift/md.: kr. 5.619

Dato: 11.04.2026



1. Sals lejlighed midt i hjertet af Nørrebro

Flyt direkte ind i en klassisk københavnlejlighed: højloftet 3-værelses med originale plankegulve, store sprossede vinduer og en lækker hjørnestue, hvor lyset vælter ind fra flere sider. Her er god plads til både sofaafdeling og spisebord og en stemning, der emmer af byliv og charme. Køkkenet er fra 2021 i tidløs stil med hvide elementer, mørk bordplade, opvaskemaskine og hyggelig spiseplads ved højbordet – perfekt til kaffe, lektier eller vin med vennerne. Badeværelset er rummeligt med separat bruseniche, kombi vaske-/tørretumbler og vindue til naturligt lys. De to værelser er regulære og lyse; det ene oplagt som soveværelse, det andet ideelt til kontor, gæsteværelse eller ekstra stue. En praktisk entré med åbne hylder samler det hele. Kort sagt: en indflytningsklar base med masser af muligheder.

Området:

Du bor midt i "Nørrebros Paris" med alt i gåafstand: bus, tog, metro, hyggelige spisesteder, restauranter, takeaway, barer og indkøb. Sankt Hans Torv (kendt fra Anja & Viktor) og de charmerende trænavngader er berømte for flotte juledekorationer i vintermånederne og livlige loppemarkeder hele sommeren. Den parisiske stemning mærkes på klassikere som Sebastopol og Nbar – og Søerne ligger få skridt væk til løbe- og gåture.

Ejendommen:

Klassisk københavnkarré fra 1800-tallet med velholdt charme udefra. Lille, intim ejerforening med sund økonomi og ingen projekter i pipelinen. Grønt gårdmiljø med cykelparkering og to legepladser i den anden ende af gården, så børnene kan slippes løs. Der følger desuden et stort, privat loftsrum med lejligheden.

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.

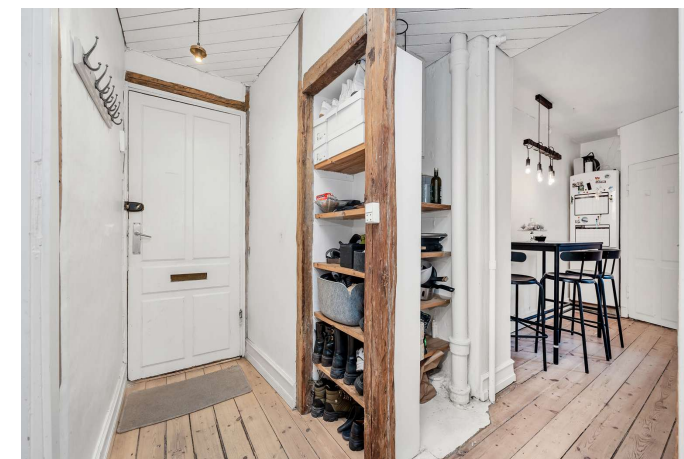
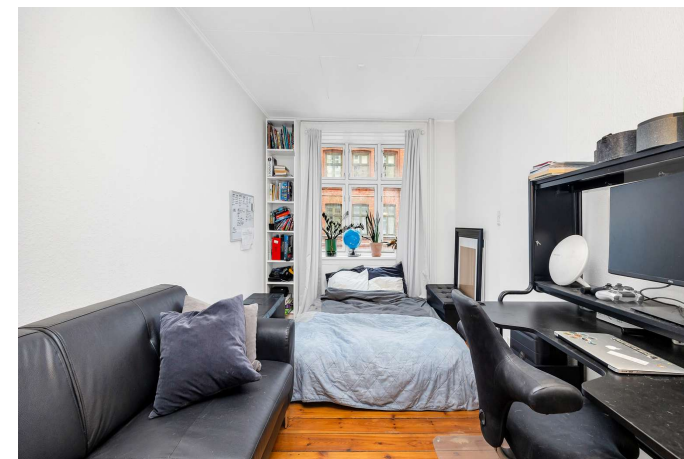
Ansvarlig ejendomsmægler: Renny Clemmensen



Adresse: Egegade 2, st. th, 2200 København N
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 1344499
Ejerudgift/md.: kr. 5.619

Dato: 11.04.2026

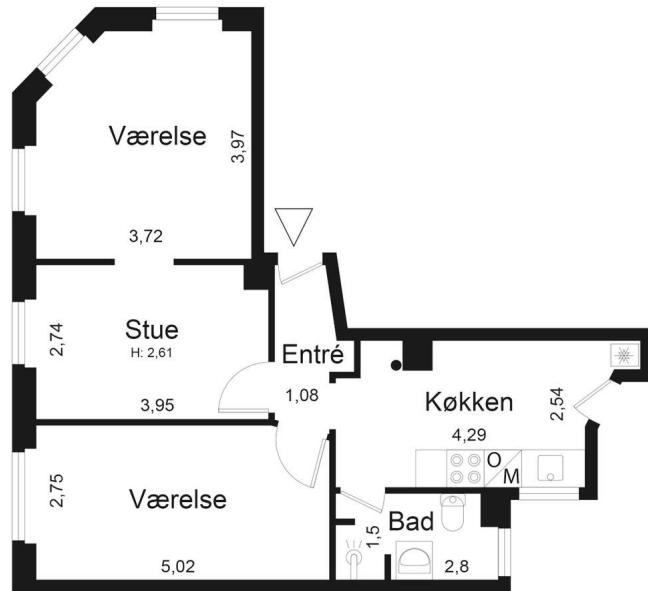




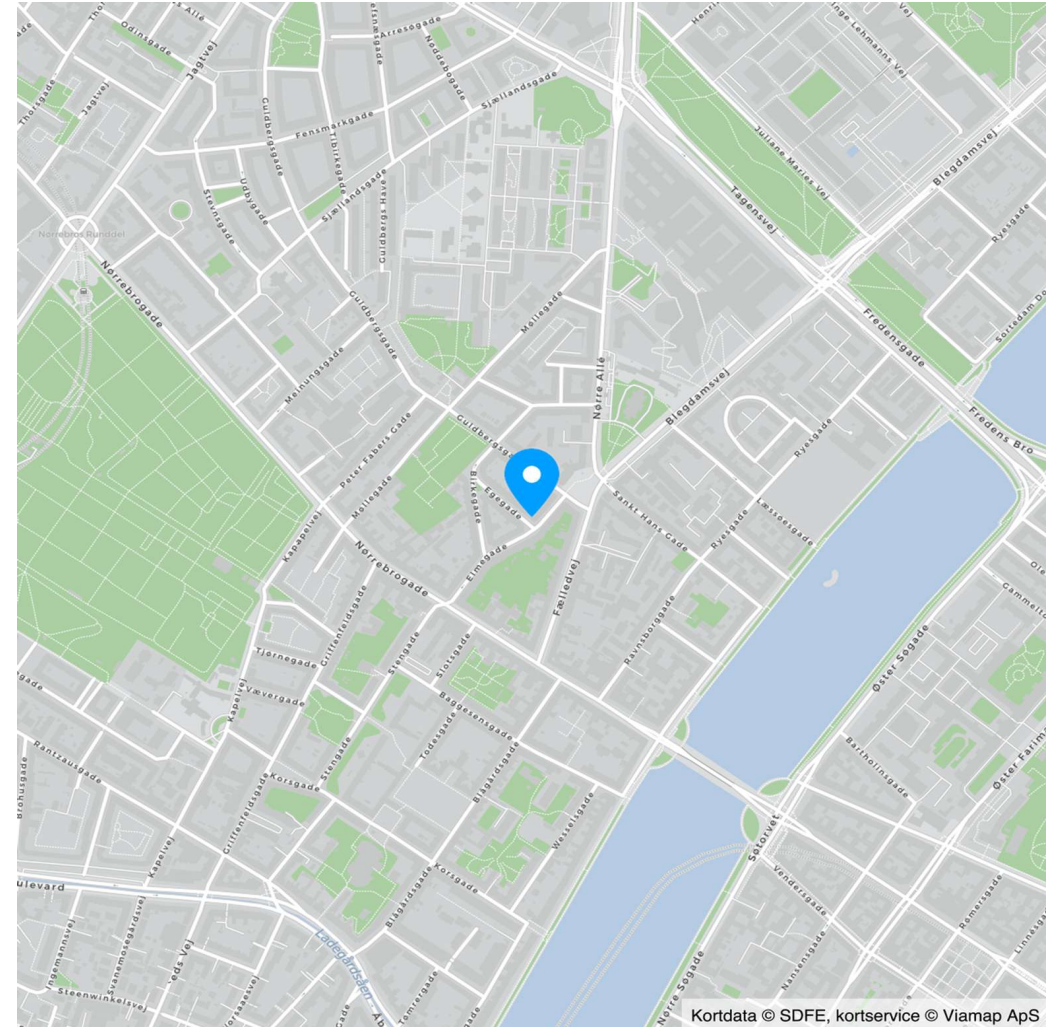
Adresse: Egegade 2, st. th, 2200 København N
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 1344499
Ejerudgift/md.: kr. 5.619

Dato: 11.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Egegade 2, st. th, 2200 København N
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 1344499
Ejerudgift/md.: kr. 5.619

Dato: 11.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1375 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	138139
Ejerl. Nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1884/1972

Arealer**

Tinglyst areal:	71 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	71 m ²
BBR-boligareal:	78 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:	4.769.000
Grundværdi:	3.019.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.815.200
Grundlag for grundskyld:	2.415.200

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab, Emhætte(2021), Komfur(2021), Opvaskemaskine(2021), Vaskemaskine(2025)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. : 11.04.2026 -
- Nr. : 11.04.2026 -
- Nr. : 11.04.2026 -
- Nr. : 11.04.2026 -
- Nr. : 11.04.2026 -
- Nr. 1: 05.05.1882 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, (S/348)
- Nr. 3: 11.04.1975 - Dok om saneringsplan mv
- Nr. 4: 01.11.1979 - Dok om saneringsplan mv, tillæg -
- Nr. 5: 14.02.1980 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 6: 22.04.1980 - Dok om fælles gård, opholdsareal mv
- Nr. 7: 19.05.1983 - Dok om saneringsplan mv, tillæg
- Nr. 13: 16.07.1998 - Vedtægter for ejerlejlighedsforeningen Tillige lyst pantstiftende 1_E-II_293

Planer

Kommuneplan R24.B.3.6 - R24.B.3.6 - B4

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

Adresse: Egegade 2, st. th, 2200 København N
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 1344499
Ejerudgift/md.: kr. 5.619

Dato: 11.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Via ejerforeningen

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Se police for dækning

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.160 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Udgiften er acontoopkrævning fra administrator.

Der betales aconto varme kr. 600,00 pr. måned.

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: Energimærke + C



Adresse: Egegade 2, st. th, 2200 København N
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 1344499
Ejerudgift/md.: kr. 5.619

Dato: 11.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.458	Kontantpris	kr.	6.195.000
Grundskyld	kr.	12.318	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.050
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	28.836	Ejerskiftegebyr administrator, anslået, anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelse 2025	kr.	112	I alt	kr.	6.236.550
Ydelse fælleslån	kr.	6.708	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.	67.431			

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: 310.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 33.840 md. / 406.084 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 27.682 md. / 332.179 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:** Std.finansiering kan ikke opnås, idet dette reduceres med sikkerhed til E/F

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: Egegade 2, st. th, 2200 København N
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 1344499
Ejerudgift/md.: kr. 5.619

Dato: 11.04.2026

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: E/F Egegade 2 - Elmegade 23 Simple Minds ApS
Eksisterende sikkerhed: Kr. 26.182 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal

Admin: 0 / 0
Tinglyst: 14 / 296
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 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.

Planer Københavns Kommune

Anlægsprojekter -
Cykel- og gangbro mellem Enghave Brygge og Islands Brygge -
Kommuneplan 2024 -
Spildevandsplan 2018 -

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 3.
Se mere på

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

Velkommen til RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Hos RealMæglerne Renny Clemmensen bestræber vi os på at være et personligt firma, hvor vi tilbyder en professionel og seriøs rådgivning uanset om du skal købe eller sælge og med 14 års erfaring som ejendomsmægler er dit salg i absolut gode hænder.

Det er en stor beslutning, når man vælger ejendomsmægler. Grundlæggende handler det om tillid og hvem der kan gøre en positiv forskel i forbindelse med salget af ens bolig. For os er det vores målsætning at tilbyde branchens mest kompetente rådgivning samt den bedste løsning i forbindelse med dit salg.