



REAL

Sortedam Dossering 11, 2. tv.

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	93
Kontantpris	10.500.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.377		
Byggeår	1869	Energimærke	C

Sagsnr. **156-2064**

RealMæglerne Nørrebro & Nordvest ApS

Jagtvej 87 / 2200 København N / Tlf. 35422200 / www.realmaeglerne.dk/lk2200

Salgsopstilling

Formularens 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: Sortedam Dossering 11, 2. tv., 2200 København N
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 156-2064
Ejerudgift/md.: kr. 4.377

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Meget sjældent udbudt 3 værelses, på nok Nørrebro's, måske København's bedste beliggenhed!

I første parket til søerne, med stor altan og Nørrebro's pulserende byliv lige udenfor døren, finder du denne unikke lejlighed.

Du befinder dig lige i smørhullet i Ravnsborggade kvarteret, med caféer, restauranter, Søerne, Sankt Hans torv og ikke langt til metroen.

Lejligheden indeholder fordelingsentré, klinkebadeværelse med separat brus og vindue. Charmerende køkken med lille spiseplads. Fra entréen er der adgang til lejlighedens 2 stuer en-suite, som begge vender mod søerne og med udgang til stor altan. Fra stuerne og altanen, kan du nyde solopgangen og den helt unikke udsigt over søerne. Stuen er vel disponeret og med plads til både spise område og sofa arrangement. Mod gården finder du lejlighedens soveværelse, med plads til dobbelt seng og skabe. I entréen finde du et indbygget skab, hvor der er vaskesøjle.

Gårdområdet er også helt unikt og har med et gammelt baghus og brostenbelagt en charme man ikke finder mange steder. Derudover fortsætter gården ud i et større grønt område.

Denne helt unikke bolig er med dens beliggenhed og størrelse, meget sjældent

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

Adresse: Sortedam Dossering 11, 2. tv., 2200 København N
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 156-2064
Ejerudgift/md.: kr. 4.377

Dato: 31.01.2026



Ejendommen

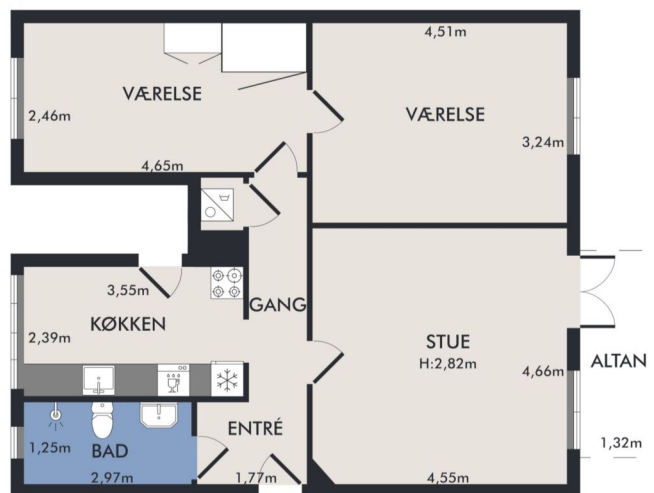


Ejendommen

Adresse: Sortedam Dossering 11, 2. tv., 2200 København N
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 156-2064
Ejerudgift/md.: kr. 4.377

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Sortedam Dossering 11, 2. tv., 2200 København N
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 156-2064
Ejerudgift/md.: kr. 4.377

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	446 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	137596
Ejl.nr.:	11
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Se ejendomsdatarapport
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1869

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	5.990.000 kr.
Grundværdi:	3.795.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.792.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	82 m ²
- heraf boligareal:	82 m ²

BBR-boligareal:	93 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er XX tinglyste servitutter. Se venligst Tingbogsattest af den

Nr. 1 lyst d. 23.08.1869 lbnr. 915448-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (D/250)
Nr. 2 lyst d. 17.05.1977 lbnr. 132-01-S0001 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Sortedams Dossering 11/Ravnsborg Tværgade 2, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende. SE AKT: 1_K-II_394
Nr. 3 lyst d. 19.05.1992 lbnr. 35542-01 Tillægstekst Dok om andel i anlægsudgifter kr. 14402,- KORREKT AKT: 1_K-II_394
Nr. 4 lyst d. 14.01.1993 lbnr. 3091-01 Tillægstekst Dok om fælles gård, opholdsareal mv Filnavn: 1_B-II_136
Nr. 5 lyst d. 23.03.1993 lbnr. 13348-01-S0001 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Tillige lyst pantstiftende. KORREKT DATO: 23.02.1993 SE AKT: 1_K-II_394
Nr. 6 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 915449-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv Filnavn: 1_F-I_13
Nr. 7 lyst d. 06.08.2003 lbnr. 117633-01 Tillægstekst Tillæg til vedtægter Lyst pantstiftende SE AKT: 1_K-II_394
Nr. 10 lyst d. 20.02.2013 lbnr. 1004307221 Filnavn: 47008a8b-34b3-4988-a72d-7173c9c726b1

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Sortedam Dossering 11, 2. tv., 2200 København N
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 156-2064
Ejerudgift/md.: kr. 4.377

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Vi afventer at modtage dokumenter fra E/F, herunder gældende forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Er der tilladelse til husdyr: Afventer administratorskema

Er der tilladelse til udlejning: jf. lejelovens bestemmelser.

Oplysning om forurening

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug: 12.000,00

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

vand betales a'conto med kr. 1200,- pr. år

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. Der udfærdiges ikke tilstandsrapport på lejligheden.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C. Der henvises til side 5

Adresse: Sortedam Dossering 11, 2. tv., 2200 København N
 Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 156-2064
 Ejerudgift/md.: kr. 4.377

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	24.439	Kontantpris/udbetaling	kr.	10.500.000
Grundskyld	kr.	15.484	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	64.850
Ejerforening	kr.	19.005	Omk. til garantistillelse af enhver art i pengeinst., anslået	kr.	2.000
reduktion tagreklame	kr.	-6.408	Omkostninger til kurssikring	kr.	1.500
			Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	11.250
			Ejerskiftegebyr m.m. anslået	kr.	1.500
			I alt	kr.	10.581.100
Ejerudgift i alt 1 år		52.520			

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: 525.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 56.185 md./ 674.221 år Netto **ekskl.** ejerudgift 46.051 md./ 552.612 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: Sortedam Dossering 11, 2. tv., 2200 København N
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 156-2064
Ejerudgift/md.: kr. 4.377

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:

Se evt. tingbog, regnskab for ejerforeningen samt administratorskema

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Energimærkning:

Køber har krav på, at få udleveret energimærkning af hovedejendommen ved køb af ejerlejlighed. Køber er orienteret om, at energimærket foreligger og kan rekvireres hos RealMæglerne Lenzberg & Kristensen.

Brugsret og fællesfaciliteter:

Se administratorskema.

Standardfinansieringsforbehold:

Køber kan ikke være sikker på, at opnå standardfinansiering, da tilbud baseres på individuel godkendelse, endvidere tages hensyn til sikkerhed til ejerforening.

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