

REAL



Hamletsgade 28, 2. th., 2200 København N

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	55
Kontantpris	3.695.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.680		
Byggear	1938	Energimærke	D

Sagsnr. **222L1164**

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS

Rødovrevej 292 / 2610 Rødovre / Tlf. 43430304 / www.realmaeglerne.dk/rødovre

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: Hamletsgade 28, 2. th., 2200 København N
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 222L1164
Ejerudgift/md.: kr. 2.680

Dato: 15.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Hamletsgade 28, 2. th. – en veldisponeret og charmerende lejlighed med en sjælden detalje: hele to altaner. Her får du både morgen- og aftensol, hvilket giver dig mulighed for at nyde udelivet hele dagen – midt i byen, men med følelsen af plads og luft.

Beliggenheden er helt i top. Du bor centralt på det populære ydre Nørrebro, blot få minutters gang fra både Nørrebro Station (med både metro og S-tog) og Nørrebros Runddel. Det gør hverdagen nem og fleksibel, uanset om du pendler eller bare vil hurtigt rundt i byen.

Området byder på alt, hvad hjertet begærer: pulserende byliv, hyggelige caféer, restauranter, specialbutikker og kultur – alt sammen lige uden for døren. Samtidig har du grønne åndehuller som Assistens Kirkegård og Nørrebroparken tæt på, hvis du har brug for ro og natur i hverdagen.

Lejligheden ligger på anden sal i en velholdt ejendom og fremstår lys og velindrettet. Planløsningen rummer entre, rummeligt soveværelse, køkken og badeværelse i god stand samt en lys og luftig stue. De to altaner – én mod gaden og én mod gården – giver en unik ekstra dimension til boligen og gør lejligheden særligt attraktiv.

Kort fortalt:

Attraktiv beliggenhed midt på Nørrebro

To altaner med både morgen- og aftensol

Tæt på metro og S-tog

Rolig sidegade med byens liv lige om hjørnet

Velindrettet 2-værelses lejlighed med masser af lys

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: Morten Thoregaard

Adresse: Hamletsgade 28, 2. th., 2200 København N
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 222L1164
Ejerudgift/md.: kr. 2.680

Dato: 15.09.2025



Udendørs



Facade



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Hamletsgade 28, 2. th., 2200 København N
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 222L1164
Ejerudgift/md.: kr. 2.680

Dato: 15.09.2025



Spisestue



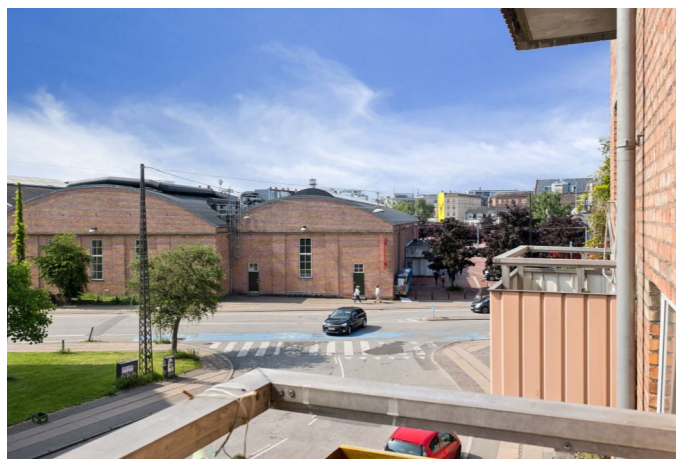
Stue



Stue



Spisestue



Altan

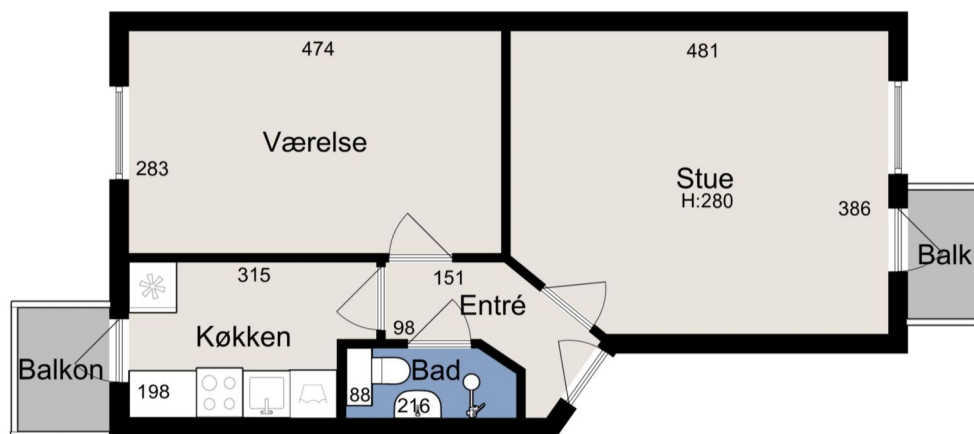


Altan

Adresse: Hamletsgade 28, 2. th., 2200 København N
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 222L1164
Ejerudgift/md.: kr. 2.680

Dato: 15.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Hamletsgade 28, 2. th., 2200 København N
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 222L1164
Ejerudgift/md.: kr. 2.680

Dato: 15.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	5714 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	158466
Ejl.nr.:	6
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1938

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.617.000 kr.
Grundværdi:	1.719.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.093.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.375.200 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	51 m ²
- heraf boligareal:	51 m ²
BBR-boligareal:	55 m ²
Evt. øvrige arealer:	

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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, mrk: ukendt
Køgeplade, mrk: Sprinter
Køle/fryseskab, mrk: ukendt
Opvaskemaskine, mrk: ukendt
Vaskemaskine, mrk: Samsung

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hamletsgade 28, 2. th., 2200 København N
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 222L1164
Ejerudgift/md.: kr. 2.680

Dato: 15.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstædernes forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 4.078 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Varme betales a/c med kr. 5.040 p.a.
Der gøres opmærksom på, at fællesudgifterne er reduceret med kr. 2.072,73, svarende til lejlighedens andel af vandforbrug jf. regnskab 2024.

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

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 salgsoptstillingens 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere 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.

Husdyr

Er tilladt jf. vedtægternes 13, stk. 2.

Udlejning

Er tilladt jf. ejerlejlighedsskema.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser og i følsomt indvindingsområde jf. ejendomsdatarapport.

Vedr. frasalg af tagetage og nyt tag

Det er på ekstraordinær generalforsamling i 2023 besluttet, at man vil frasælge tagetagen til en entreprenør mod at entreprenøren lægger nyt tag på ejendommen. Der vil derfor ske nogle ændringer i ejerforeningen, såsom at depotrum vil rykkes fra tagrum til kælder.



Adresse: Hamletsgade 28, 2. th., 2200 København N
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 222L1164
Ejerudgift/md.: kr. 2.680

Dato: 15.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.677	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.695.000
Grundskyld	kr.	7.014	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Ejerforening	kr.	14.379	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	4.325
Rottebekæmpelse	kr.	95	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	2.450
			Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforening	kr.	4.325
			I alt	kr.	3.730.150
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		32.164			

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.956 md./ 239.470 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.296 md./ 195.555 år v/24,30%
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: 15.09.2025
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: Hamletsgade 28, 2. th., 2200 København N
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 222L1164
Ejerudgift/md.: kr. 2.680

Dato: 15.09.2025

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
Realkredit Danmark/1% Obligationslån	Obligationslån	470.109	470.109	368.043	DKK	1	23.145	24,75	3,62			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:
Fællesudg. fordeles efter: Administrativt
Tinglyst fordelingstal: 51/2178
Adm. fordelingstal: 51/7870
Sikkerhed til e/f: 45.000 kr.
I form af: Anden hæftelse - pristalsreguleret/Ejerpantebrev
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 02.06.1913 lbnr. 987910-01 Tillægstekst Dok om at Haraldsgade evt ikke vil blive forlænget, (E/295)
Nr. 2 lyst d. 14.06.1937 lbnr. 1483-01 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv SE AKT 1_K-II_297
Nr. 3 lyst d. 29.10.1937 lbnr. 4323-01 Tillægstekst Dok om bebyggelsesplan
Nr. 4 lyst d. 24.11.1937 lbnr. 4819-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler
Nr. 5 lyst d. 03.12.1937 lbnr. 5090-01 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 6 lyst d. 03.12.1937 lbnr. 5091-01 Tillægstekst Dok om tilvejebringelse af lovbefalet adgang
Nr. 7 lyst d. 03.12.1937 lbnr. 5093-01 Tillægstekst Dok om fælles bebyggelsesplan

Nr. 8 lyst d. 11.02.1993 lbnr. 0001032301 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, tillæg, Tillige lyst pantstiftende. Dagbogsnummer i akten er 10323
Nr. 9 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 987911-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv, (F13I)
Nr. 10 lyst d. 30.08.1996 lbnr. 102063-01 Tillægstekst Deklaration om fællesforsyning med vand
Nr. 12 lyst d. 12.01.2018 lbnr. 1009488538

Lokalplan:
ingen lokalplan.

Kommuneplan:
Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Kommuneplanramme:
Plan - R24.T0.3.3 - T*
Plan - R24.B.3.28 - B4*

Kommuneplanstrategi:
Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Spildevandsplan:
Kloakopland - 259

Nr. 1 lyst d. 02.06.1913 lbnr. 987910-01 Tillægstekst Dok om at Haraldsgade evt ikke vil blive forlænget, (E/295)



Adresse: Hamletsgade 28, 2. th., 2200 København N
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 222L1164
Ejerudgift/md.: kr. 2.680

Dato: 15.09.2025

Nr. 2 lyst d. 14.06.1937 lbnr. 1483-01 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv SE AKT 1_K-II_297
Nr. 3 lyst d. 29.10.1937 lbnr. 4323-01 Tillægstekst Dok om bebyggelsesplan Filnavn: 1_H-II_64
Nr. 4 lyst d. 24.11.1937 lbnr. 4819-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler Filnavn: 1_H-II_64
Nr. 5 lyst d. 03.12.1937 lbnr. 5090-01 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 1_H-II_64
Nr. 6 lyst d. 03.12.1937 lbnr. 5091-01 Tillægstekst Dok om tilvejebringelse af lovbealet adgang Filnavn: 1_K-II_297
Nr. 7 lyst d. 03.12.1937 lbnr. 5093-01 Tillægstekst Dok om fælles bebyggelsesplan Filnavn: 1_H-II_64
Nr. 8 lyst d. 11.02.1993 lbnr. 0001032301 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, tillæg, Tillige lyst pantstiftende. Dagbogsnummer i akten er 10323 Filnavn: 1_H-II_64
Nr. 9 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 987911-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv, (F13I)
Nr. 10 lyst d. 30.08.1996 lbnr. 102063-01 Tillægstekst Deklaration om fællesforsyning med vand Filnavn: 1_K-II_269
Nr. 12 lyst d. 12.01.2018 lbnr. 1009488538 Filnavn: f90e5e4a-3816-4c42-9a4d-1455391f4522

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret: Loftsrum

Fællesfaciliteter: Fællesvaskeri, tørrerum

Standardfinansieringsforbehold:

Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen

Standardfinansieringen i nærværende salgssopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til foreningen.

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

Bolighandel med ro i maven.

Bolighandel er en af livets store beslutninger - en af de beslutninger, der kan virke uoverskuelig og give sommerfugle i maven.

Som din mægler med mange års erfaring tager vi din bolighandel meget alvorligt og arbejder ud fra personlige hensyn - vi gør alt for at give dig den bedste oplevelse før, under og efter din bolighandel.