



REAL

Sigynsgade 56, st. tv.

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	77
Kontantpris	4.498.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.216		
Byggear	1991	Energimærke	C

Sagsnr. **156-2054**

RealMæglerne Nørrebro & Nordvest ApS

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Nørrebro & Nordvest ApS

CVR-nr. 32762999

Jagtvej 87 / 2200 København N

Tlf. 35422200 / 2200@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/lk2200

REAL

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: Sigynsgade 56, st. tv., 2200 København N
Kontantpris: kr. 4.498.000

Sagsnr.: 156-2054
Ejerudgift/md.: kr. 4.216

Dato: 29.08.2025



Beskrivelse:

Velkommen indenfor på Sigynsgade 56, st. tv.

En attraktiv storbyadresse med en veldisponeret treværelses planløsning med stort separat køkken, der ved behov kan gøres til fireværelser med samtalekøkken.

Lejligheden byder på 77 veludnyttede og moderne kvadratmeter i stueplan. Du bliver budt velkommen af en lys og rummelig entré, der giver adgang til alle lejlighedens muligheder. På højre hånd fra entréen træder du ind i hjemmets hjerte og samlingspunkt, den rummelige stue, der både har plads til spisebord og opholdsstue med sofaarrangement. Stuen fuldendes med sin direkte udgang til lejlighedens private have, hvor du kan nyde sommeraftenerne.

Det er det samme smukke gulv, der følger jer fra rum til rum, hvilket skaber en fin sammenhæng i indretningen - kun badeværelset skiller sig ud med sine lyse fliser, og her får I separat brus, vaskemaskine og skabsplads, hvilket er yderst attraktivt, da man som regel ikke har meget plads på de gamle københavnerbadeværelser. Det moderne køkken har plads til spisehjørne og er i åben forbindelse til den dejlige stue.

Lejligheden placerer sig godt i stueplan, og ejendommen indrammes af perfekte parkeringsmuligheder til den ene side samt åbne fællesarealer til den anden.

Du er placeret suverænt i forhold til offentlig transport. Når du står af metroen på Skjolds Plads, er der 300 meters gang til Sigynsgade 56. Ligeledes byder det populære postnummer 2200 på trendy spisesteder, rigtig butiksliv og masser af liv, og dernæst er Sigynsgade placeret lige i smørhullet, således at I har kort vej til Østerbro og ikke mindst Fælledparken, der giver jer et grønt åndehul til gå- og løbeture.

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: Sigynsgade 56, st. tv., 2200 København N
Kontantpris: kr. 4.498.000

Sagsnr.: 156-2054
Ejerudgift/md.: kr. 4.216

Dato: 29.08.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Sigynsgade 56, st. tv., 2200 København N
Kontantpris: kr. 4.498.000

Sagsnr.: 156-2054
Ejerudgift/md.: kr. 4.216

Dato: 29.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	5710 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	158020
Ejl.nr.:	51
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Se ejendomsdatarapport
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1991

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	3.432.000 kr.
Grundværdi:	2.302.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.745.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	66 m ²
- heraf boligareal:	66 m ²

BBR-boligareal:	77 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. 23.05.1990 lbnr. 6716-01 Tillægstekst Lokalplan Filnavn: 1_I-II_86
Nr. 2 lyst d. 19.02.1991 lbnr. 11583-01 Tillægstekst Dok om transformerstation/anlæg mv SE AKT: 1_K-II_267
Nr. 3 lyst d. 01.08.1991 lbnr. 54603-01 Tillægstekst Dok om parkering mv SE AKT: 1_K-II_267
Nr. 4 lyst d. 14.05.1992 lbnr. 34816-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv AKT 1_K-II_267 - se side 317
Nr. 5 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 987674-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv, (F13I) SE AKT: 1_F-I_13
Nr. 6 lyst d. 02.12.2002 lbnr. 168277-01 Tillægstekst Deklaration indeholdende bestemmelser om inddragelse af tagetage, dele af fælles vaskeri og selskabslokaler m.v. SE AKT: 1_K-II_267
Nr. 7 lyst d. 04.12.2002 lbnr. 169897-01 Tillægstekst Vedtægter for "Ejerforeningen Aldersrogade 37-39, 2200 København N". Tillige lyst pant- stiftende. Filnavn: 1_K-II_267

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: Sigynsgade 56, st. tv., 2200 København N
Kontantpris: kr. 4.498.000

Sagsnr.: 156-2054
Ejerudgift/md.: kr. 4.216

Dato: 29.08.2025

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.: 6.720 Forbrug:

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

varme betales a'conto med kr. 560,- pr. mdr - årligt kr. 6.720,-

Vand betales a'conto med kr. 310,- pr. mdr - årligt kr. 3.720,-

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: Sigynsgade 56, st. tv., 2200 København N
 Kontantpris: kr. 4.498.000

Sagsnr.: 156-2054
 Ejerudgift/md.: kr. 4.216

Dato: 29.08.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.003	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.498.000
Grundskyld	kr.	9.392	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Ejerforening	kr.	20.904	Omk. til garantistillelse af enhver art i pengeinst., anslået	kr.	2.000
Rottebekæmpelse	kr.	100	Omkostninger til kurssikring	kr.	1.500
Geundfond	kr.	6.195	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	11.250
			Ejerskiftegebyr m.m. anslået	kr.	1.500
			I alt	kr.	4.543.100
Ejerudgift i alt 1 år		50.593			

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.322 md./ 291.859 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.862 md./ 238.343 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: 29.08.2025
 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: Sigynsgade 56, st. tv., 2200 København N
Kontantpris: kr. 4.498.000

Sagsnr.: 156-2054
Ejerudgift/md.: kr. 4.216

Dato: 29.08.2025

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Kommende faldstamme projekt - sælger har betalt sin andel - der er solidarisk hæftelse.		
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