

REAL



Sandbjerggade 44, 3. tv.

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	52
Kontantpris	2.598.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.146		
Byggear	1935	Energimærke	D

Sagsnr. **156-2066**

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: Sandbjerggade 44, 3. tv., 2200 København N
Kontantpris: kr. 2.598.000

Sagsnr.: 156-2066
Ejerudgift/md.: kr. 3.146

Dato: 27.01.2026



Beskrivelse:

OBS. Der er hjemfaldspligt på lejligheden, som er udskudt til 2058

Velkommen til det centrale Nørrebro! I kort gåafstand fra både Nørrebroparken, det populære Stefansgadekvarter samt metroen ved Nørrebros Runddel og den pulserende Nørrebrogade.

Her finder du Sandbjerggade 44, 3. tv. En veldisponeret 2-værelses som er delevenlig og frimestår i god stand.

Man træder ind i rummelig fordelingsentré med adgang til alle lejlighedens kvadratmeter.

Fra lejlighedens fordelingsentré har du adgang til rummeligt soveværelse som vender mod ejendommens rolige gård. I stuen er der plads til både sofa- og spise område, ligesom der er udgang til altan – Stuen og altanen vender vest. Køkkenet er rigtig pænt og funktionelt ligesom klinkebadeværelse.

Lejligheden fremstår i rigtig rigtig fin stand og kan både anvendes som delelejlighed, til det unge par, eller den by glade studerende. Lejligheden er ligeledes ideel som forældrekøb.

Den ikoniske og solide Nørrebro gule murstensejendom med rødt tegltag, er opført i 1935. Der er indlagt fjernvarme. Godt energimærke i kategori: D.

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.

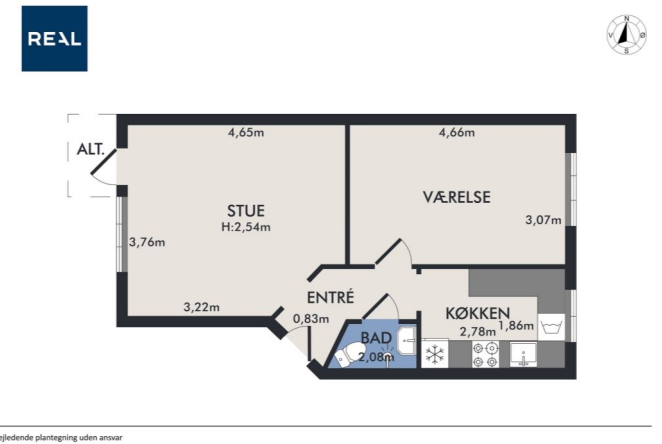
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Indehaver - Ejendomsmægler Torsten Kristensen

Adresse: Sandbjerggade 44, 3. tv., 2200 København N
Kontantpris: kr. 2.598.000

Sagsnr.: 156-2066
Ejerudgift/md.: kr. 3.146

Dato: 27.01.2026





Adresse: Sandbjerggade 44, 3. tv., 2200 København N
Kontantpris: kr. 2.598.000

Sagsnr.: 156-2066
Ejerudgift/md.: kr. 3.146

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	5649 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	157146
Ejl.nr.:	65
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Se ejendomsdatarapport
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1935

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.790.000 kr.
Grundværdi:	1.767.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.232.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	48 m ²
- heraf boligareal:	48 m ²
BBR-boligareal:	52 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):
Følgende hårde hvidevarer medfølger:

Vaskemaskine: Bosch
Emhætte: Elica
Ovn: Ikea
Køleskab/fryser: Ikea

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Sandbjerggade 44, 3. tv., 2200 København N
Kontantpris: kr. 2.598.000

Sagsnr.: 156-2066
Ejerudgift/md.: kr. 3.146

Dato: 27.01.2026

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.: 4.608 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

Lejligheden opvarmes med fjernvarme og betales a'conto kr. 4608,- pr. år.

Vand er anslået kr. 2000,- pr. år og trukket ud af fællesudgifterne.

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 D. Der henvises til side 5

Adresse: Sandbjerggade 44, 3. tv., 2200 København N
Kontantpris: kr. 2.598.000

Sagsnr.: 156-2066
Ejerudgift/md.: kr. 3.146

Dato: 27.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.383	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.598.000
Grundskyld	kr.	7.209	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Ejerforening	kr.	19.060	Omk. til garantistillelse af enhver art i pengeinst., anslået	kr.	2.000
Rottebekæmpelse	kr.	100	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.	2.631.700
Ejerudgift i alt 1 år		37.752			

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.972 md./ 167.662 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.451 md./ 137.406 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: 27.01.2026
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: Sandbjerggade 44, 3. tv., 2200 København N
Kontantpris: kr. 2.598.000

Sagsnr.: 156-2066
Ejerudgift/md.: kr. 3.146

Dato: 27.01.2026

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er XX tinglyste servitutter. Se venligst Tingbogsattest af den

Nr. 1 lyst d. 04.11.2020 lbnr. 1012403377 Servitut med lovbestemt prioritet Samme servitut som 04.11.2020-1012403359 Filnavn: 5c857125-897c-495b-9f69-5ca9be08de45

Nr. 2 lyst d. 01.03.1935 lbnr. 8310-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv AKT 1_I-II_360

Nr. 3 lyst d. 01.03.1935 lbnr. 8312-01 Tillægstekst Dok om tilbagekøbsret for Kbh kommune, lyst påtegninger Indeholder bestemmelse om hjemfald. se tillige 1_UKK_I_360 - . Tilbagekøbsret udskudt for enkelte ejerlejl. - se lyste påtegninger . Filnavn: 1_I-II_360

Nr. 4 lyst d. 01.03.1935 lbnr. 8316-01 Tillægstekst Dok om fælles spildevandsafløb, Resp lån i off midler AKT 1_I-II_360

Nr. 5 lyst d. 01.03.1935 lbnr. 8317-01 Tillægstekst Dok om tilvejebringelse af lovbealet adgang AKT 1_I-II_360

Nr. 6 lyst d. 01.03.1935 lbnr. 8318-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv AKT 1_I-II_360

Nr. 7 lyst d. 24.06.1935 lbnr. 1792-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv AKT 1_I-II_360

Nr. 8 lyst d. 04.10.1935 lbnr. 3607-01 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv AKT 1_I-II_360

Nr. 9 lyst d. 18.10.1935 lbnr. 3887-01 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, fælles gård, opholdsareal mv AKT 1_I-II_360

Nr. 10 lyst d. 23.07.1936 lbnr. 2257-01 Tillægstekst Dok om skure mv AKT 1_I-II_360

Nr. 11 lyst d. 14.07.1941 lbnr. 2720-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv AKT 1_I-II_360

Nr. 12 lyst d. 22.06.1946 lbnr. 2900-01 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, fælles gård, opholdsareal mv AKT 1_I-II_360

Nr. 13 lyst d. 23.12.1946 lbnr. 8244-01 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, fælles gård, opholdsareal mv RETTELSE Rette dagbogsdato: 13.12.1946. AKT 1_I-II_360

Nr. 14 lyst d. 09.12.1965 lbnr. 7147-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv AKT 1_I-II_360

Nr. 15 lyst d. 12.02.1973 lbnr. 3264-01 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening AKT 1_I-II_360

Nr. 16 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 205704-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F-13-I KORREKT AKT: 1_F-I_13 Filnavn: 1_E-II_13

Nr. 18 lyst d. 01.03.1935 lbnr. 8312-01

Nr. 19 lyst d. 01.03.1935 lbnr. 8312-01

Nr. 20 lyst d. 01.03.1935 lbnr. 8312-01

Nr. 21 lyst d. 23.04.2025 lbnr. 1016667330 Filnavn: f032af49-260b-48c1-9f3d-cb54e2b98891

Nr. 1 lyst d. 04.11.2020 lbnr. 1012403377 Servitut med lovbestemt prioritet Samme servitut som 04.11.2020-1012403359 Filnavn: 5c857125-897c-495b-9f69-5ca9be08de45

Nr. 2 lyst d. 01.03.1935 lbnr. 8310-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv AKT 1_I-II_360

Nr. 3 lyst d. 01.03.1935 lbnr. 8312-01 Tillægstekst Dok om tilbagekøbsret for Kbh kommune, lyst påtegninger Indeholder bestemmelse om hjemfald. se tillige 1_UKK_I_360 - . Tilbagekøbsret udskudt for enkelte ejerlejl. - se lyste påtegninger . Filnavn: 1_I-II_360

Nr. 4 lyst d. 01.03.1935 lbnr. 8316-01 Tillægstekst Dok om fælles spildevandsafløb, Resp lån i off midler AKT 1_I-II_360

Nr. 5 lyst d. 01.03.1935 lbnr. 8317-01 Tillægstekst Dok om tilvejebringelse af lovbealet adgang AKT 1_I-II_360

Nr. 6 lyst d. 01.03.1935 lbnr. 8318-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv AKT 1_I-II_360

Adresse: Sandbjerggade 44, 3. tv., 2200 København N
Kontantpris: kr. 2.598.000

Sagsnr.: 156-2066
Ejerudgift/md.: kr. 3.146

Dato: 27.01.2026

Nr. 7 lyst d. 24.06.1935 lbnr. 1792-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv AKT 1_I-II_360
Nr. 8 lyst d. 04.10.1935 lbnr. 3607-01 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv AKT 1_I-II_360
Nr. 9 lyst d. 18.10.1935 lbnr. 3887-01 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, fælles gård, opholdsareal mv AKT 1_I-II_360
Nr. 10 lyst d. 23.07.1936 lbnr. 2257-01 Tillægstekst Dok om skure mv AKT 1_I-II_360
Nr. 11 lyst d. 14.07.1941 lbnr. 2720-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv AKT 1_I-II_360
Nr. 12 lyst d. 22.06.1946 lbnr. 2900-01 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, fælles gård, opholdsareal mv AKT 1_I-II_360
Nr. 13 lyst d. 23.12.1946 lbnr. 8244-01 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, fælles gård, opholdsareal mv RETTELSE Rette dagbogsdato: 13.12.1946. AKT 1_I-II_360
Nr. 14 lyst d. 09.12.1965 lbnr. 7147-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv AKT 1_I-II_360
Nr. 15 lyst d. 12.02.1973 lbnr. 3264-01 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening AKT 1_I-II_360
Nr. 16 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 205704-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F-13-I KORREKT AKT: 1_F-I_13 Filnavn: 1_E-II_13
Nr. 18 lyst d. 01.03.1935 lbnr. 8312-01
Nr. 19 lyst d. 01.03.1935 lbnr. 8312-01
Nr. 20 lyst d. 01.03.1935 lbnr. 8312-01
Nr. 21 lyst d. 23.04.2025 lbnr. 1016667330 Filnavn: f032af49-260b-48c1-9f3d-cb54e2b98891

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:

fællesvaskeri
kælderrum

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