



REAL

Rantzausgade 11, 5. 23., 2200 København N

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	49
Kontantpris	3.750.000	Værelser	1
Ejerudgift	2.151		
Byggear	1970	Energimærke	C

Sagsnr. **109CI-AM334**

RealMæglerne City & Christianshavn ApS

Store Kongensgade 53, st. / 1264 København K / Tlf. 32830600 / www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Salgsopstilling

RealMæglerne City & Christianshavn ApS

CVR-nr. 34080992

Store Kongensgade 53, st. / 1264 København K

Tlf. 32830600 / city@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/kbh-city

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: Rantzausgade 11, 5. 23., 2200 København N
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 109CI-AM334
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 12.11.2025



Beskrivelse:

Midt i et af Nørrebros attraktive kvarterer finder I denne fuldstændig indflytningsklare lejlighed, som fremstår utrolig flot med velvalgte og praktiske detaljer. Hjemmet har et hav af lækre og gennemtænkte løsninger såsom sildebensparket, vaskesøjle og et moderne køkken med træfronter, som skaber et flot, nordisk præg i lejligheden.

I bosætter jer skønt på denne adresse, hvor I har Nørrebros summende byliv lige for jeres fødder. Her er alt, hvad bymennesket kan drømme om, mens I også har nem adgang til Søerne, Assistens Kirkegård og andre grønne områder. Alle de praktiske faciliteter er ligeledes lige ved hånden.

Lejligheden befinder sig på femte sal, og I træder indenfor via entréen med indbygget garderobe, der ligger i direkte forbindelse med det smarte køkken. Fra køkkenet kommer I til den hyggelige stue, hvor I får fine indretningsmuligheder.

I soveværelset strømmer solen gavmildt ind fra sydvest, og det er herfra, at I har adgang til den dejlige altan med en fremragende udsigt. Endelig skal I se det store badeværelse, der har muret bruseniche og væghængt toilet.

Altanen er behageligt overdækket, så I kan nyde udendørslivet herude i næsten alt slags vejr, og den har ligeledes en god størrelse, så der er fin plads til cafésættet.

Lyder det som et hjem for jer? Så kontakt os allerede i dag for at høre mere.

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: Alexander Malling Petersen

Adresse: Rantzausgade 11, 5. 23., 2200 København N
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 109CI-AM334
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 12.11.2025



Soveværelse



Soveværelse



Altan



Udsigt



Udsigt



Altan

Adresse: Rantzausgade 11, 5. 23., 2200 København N
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 109CI-AM334
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 12.11.2025



Indendørs



Badeværelse



Badeværelse



Stue



Stue



Stue

Adresse: Rantzausgade 11, 5. 23., 2200 København N
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 109CI-AM334
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 12.11.2025



Stue



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Rantzausgade 11, 5. 23., 2200 København N
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 109CI-AM334
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 12.11.2025



Udsigt



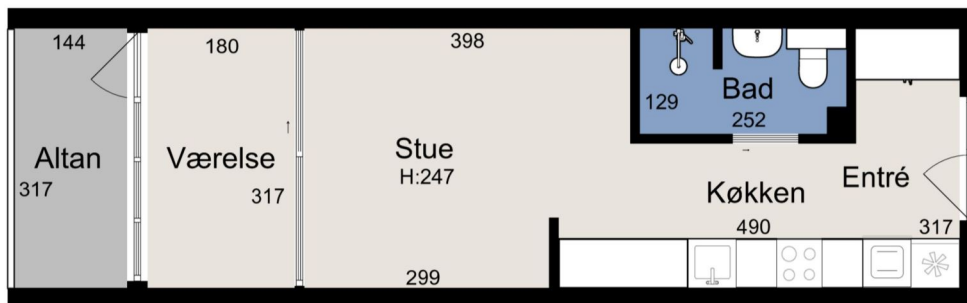
Facade



Adresse: Rantzausgade 11, 5. 23., 2200 København N
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 109CI-AM334
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 12.11.2025



Vejledende tegning uden ansv.

Adresse: Rantzausgade 11, 5. 23., 2200 København N
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 109CI-AM334
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 12.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	610 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	139411
Ejl.nr.:	27
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.331.000 kr.
Grundværdi:	1.636.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.864.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.308.800 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	37 m ²
- heraf boligareal:	37 m ²

BBR-boligareal:	49 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 29.01.1900 lbnr. 903564-01 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv, (P/256)
Nr. 2 lyst d. 12.07.1937 lbnr. 2136-01 Tillægstekst Dok om 2 trappesten
Nr. 3 lyst d. 25.05.1966 lbnr. 1521-01 Tillægstekst Dok om transformerstation/anlæg mv. Ikke til hinder for prioritering
Nr. 4 lyst d. 10.12.1968 lbnr. 8053-01 Tillægstekst Dok om udlæg af areal til gade
Nr. 5 lyst d. 15.02.1971 lbnr. 2116-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 6 lyst d. 14.06.1973 lbnr. 10364-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 7 lyst d. 04.04.1974 lbnr. 5899-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 8 lyst d. 31.03.1980 lbnr. 8651-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 9 lyst d. 15.06.1981 lbnr. 11101-01 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Boulevardcentret Resp lån i off midler
Nr. 10 lyst d. 01.12.1994 lbnr. 329853-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 11 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 903565-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv,
Nr. 12 lyst d. 16.11.2001 lbnr. 139645-01 Tillægstekst Tillæg til vedtægter
Nr. 13 lyst d. 23.05.2007 lbnr. 65506-01 Anmærkning Anm byrder og hæftelser
Tillægstekst Lejekontrakt med Sonofon A/S

Kommuneplan:

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Kommuneplanramme:

Plan - R24.C.3.3 - C2

Plan - R24.T0.3.1 - T*

Kommuneplanstrategi:

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Spildevandsplan:

Kloakopland - 258

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Rantzausgade 11, 5. 23., 2200 København N
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 109CI-AM334
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 12.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Afventer oplysninger

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 10.120 Forbrug: a/c

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: .

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 10.120 p.a.

Der gøres opmærksom på, at fællesudgifterne er reduceret med kr. 2.000, svarende til lejlighedens

andel af budgetteret vandforbrug - anslået

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 ejendomsmægler uvedkommende.

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

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.

Vedr. forurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenet på både vidensniveau 1.

En grund kan kortlægges som måske forenet, V1, hvis der er kendskab til aktiviteter, der kan have forårsaget forening, og som derfor gives mistanke for forurening.

Olietank

Køber er gjort opmærksom på at der er afblændet olietank på matriklen

Husdyr

Afventer oplysninger

Udlejning

Afventer oplysninger

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Adresse: Rantzausgade 11, 5. 23., 2200 København N
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 109CI-AM334
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 12.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.510	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.750.000
Grundskyld	kr.	6.675	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.350
Rottebekæmpelse - anslået	kr.	150	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået	kr.	2.000
Fællesudgifter	kr.	9.472	Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforeningen - anslået	kr.	3.125
			I alt	kr.	3.779.475
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		25.807			

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.550 md./ 186.600 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.974 md./ 155.682 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: 12.11.2025
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: Rantzausgade 11, 5. 23., 2200 København N
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 109CI-AM334
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 12.11.2025

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
Afventer ejerlejlighedsskema		

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

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Afventer administrator

Tinglyst fordelingstal: 76/10000

Adm. fordelingstal:

Sikkerhed til e/f: 25.000 kr.

I form af: Ejerpantebrev fra 1998

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret: Afventer oplysninger

Fællesfaciliteter: Afventer oplysninger

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til ejerforeningen.

REAL

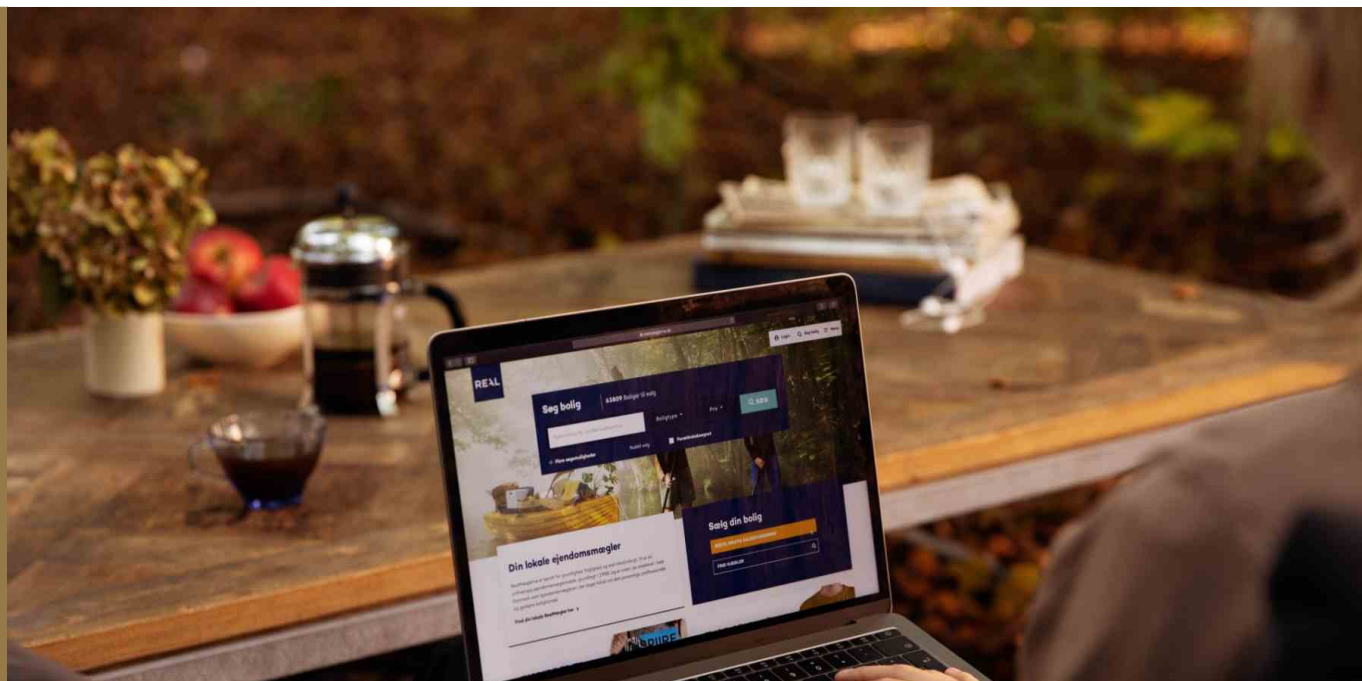
Guldkøber[®]

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