



REAL

Egegade 2, st. th., 2200 København N

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	78
Kontantpris	6.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.619		
Byggeår/ombygget	1884/1972	Energimærke	C

Sagsnr. **1344499**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Teglmølgade 64A, st. / 2450 København SV / Tlf. 31484849 / www.realmaeglerne.dk/134

Salgsopstilling

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

CVR-nr. 38413724

Teglholmsgade 64A, st. / 2450 København SV

Tlf. 31484849 / 2450@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/134

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: Egegade 2, st. th., 2200 København N
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 1344499
Ejerudgift/md.: kr. 5.619

Dato: 18.02.2026



Beskrivelse:

Flyt direkte ind i en klassisk københavnertilstand: højloftet 3-værelses med originale plankegulve, store sprossede vinduer og en lækker hjørnestue, hvor lyset vælter ind fra flere sider. Her er god plads til både sofaafdeling og spisebord og en stemning, der emmer af byliv og charme. Køkkenet er fra 2021 i tidløs stil med hvide elementer, mørk bordplade, opvaskemaskine og hyggelig spiseplads ved højbordet – perfekt til kaffe, lektier eller vin med vennerne. Badeværelset er rummeligt med separat bruseniche, kombi vaske-/tørretumbler og vindue til naturligt lys. De to værelser er regulære og lyse; det ene oplagt som soveværelse, det andet ideelt til kontor, gæsteværelse eller ekstra stue. En praktisk entré med åbne hylder samler det hele. Kort sagt: en indflytningsklar base med masser af muligheder.

Området:

Du bor midt i "Nørrebro Paris" med alt i gåafstand: bus, tog, metro, hyggelige spisesteder, restauranter, takeaway, barer og indkøb. Sankt Hans Torv (kendt fra Anja & Viktor) og de charmerende trænavnsgader er berømte for flotte juledekorationer i vintermånederne og livlige loppemarkeder hele sommeren. Den parisiske stemning mærkes på klassikere som Sebastopol og Nbar – og Søerne ligger få skridt væk til løbe- og gåture.

Ejendommen:

Klassisk københavnertilstand fra 1800-tallet med velholdt charme udefra. Lille, intim ejerforening med sund økonomi og ingen projekter i pipelinen. Grønt gårdmiljø med cykelparkering og to legepladser i den anden ende af gården, så børnene kan slippes løs. Der følger desuden et stort, privat loftsrum med lejligheden.

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: Renny Clemmensen

Adresse: Egegade 2, st. th., 2200 København N
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 1344499
Ejerudgift/md.: kr. 5.619

Dato: 18.02.2026



Adresse: Egegade 2, st. th., 2200 København N
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 1344499
Ejerudgift/md.: kr. 5.619

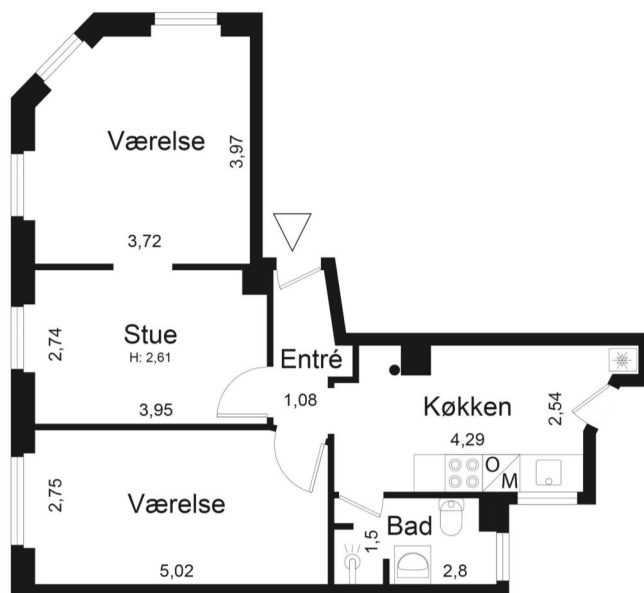
Dato: 18.02.2026



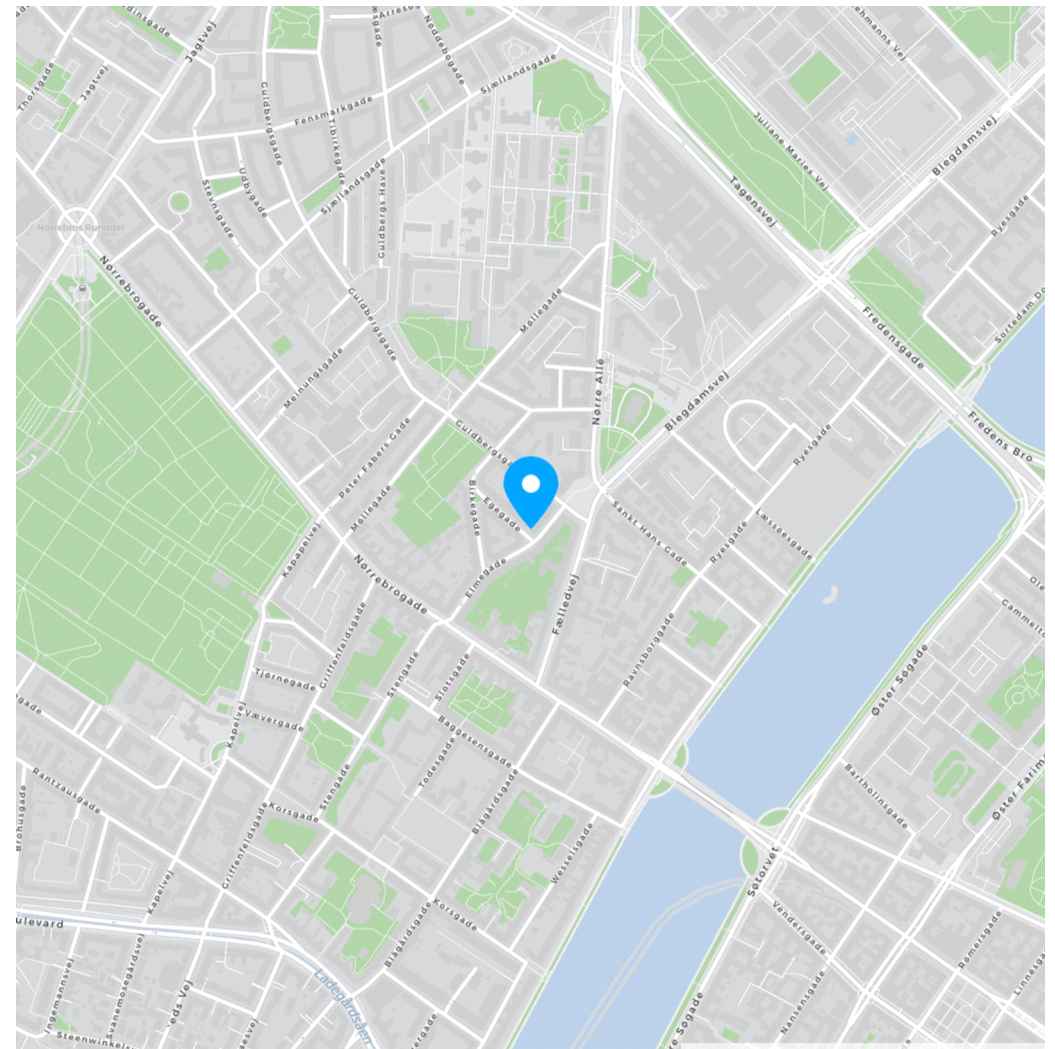
Adresse: Egegade 2, st. th., 2200 København N
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 1344499
Ejerudgift/md.: kr. 5.619

Dato: 18.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Egegade 2, st. th., 2200 København N
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 1344499
Ejerudgift/md.: kr. 5.619

Dato: 18.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1375 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	138139
Ejl.nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1884/1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.769.000 kr.
Grundværdi:	3.019.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.815.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.415.200 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	71 m ²
- heraf boligareal:	71 m ²

BBR-boligareal:	78 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 05.05.1882 lbnr. 910874-01 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv, (S/348)
Nr. 2 lyst d. 19.06.1882 lbnr. 910875-01 Tillægstekst Dok om fælles tværmål (P/448)
Nr. 3 lyst d. 11.04.1975 lbnr. 7877-01 Tillægstekst Dok om saneringsplan mv Filnavn: 1_D-II_680
Nr. 4 lyst d. 01.11.1979 lbnr. 26399-01 Tillægstekst Dok om saneringsplan mv, tillæg AKT 1_D-II_680 -
Nr. 5 lyst d. 14.02.1980 lbnr. 4604-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 6 lyst d. 22.04.1980 lbnr. 10296-01 Tillægstekst Dok om fælles gård, opholdsareal mv Filnavn: 1_D-II_680
Nr. 7 lyst d. 19.05.1983 lbnr. 10111-01 Tillægstekst Dok om saneringsplan mv, tillæg
Nr. 8 lyst d. 02.07.1987 lbnr. 2280-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv Filnavn: 1_D-II_680
Nr. 9 lyst d. 14.08.1991 lbnr. 58391-01 Tillægstekst Dok om saneringsplan mv Filnavn: 1_D-II_680
Nr. 10 lyst d. 04.02.1992 lbnr. 9095-01 Tillægstekst Vedtægter for Gårdlaug Filnavn: 1_D-II_680
Nr. 11 lyst d. 23.04.1993 lbnr. 910876-01 Tillægstekst Vedtægter for gårdlaug-tillæg
Nr. 12 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 910877-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv, akt F131
Nr. 13 lyst d. 16.07.1998 lbnr. 99032-01 Tillægstekst Vedtægter for ejerlejlighedsforeningen Tillige lyst pantstiftende AKT 1_E-II_293

Der henvises endvidere til ejd.rapport og tingbog.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/fryseskab, Emhætte(2021), Komfur(2021), Opvaskemaskine(2021), Vaskemaskine(2025)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Egegade 2, st. th., 2200 København N
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 1344499
Ejerudgift/md.: kr. 5.619

Dato: 18.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Se police for dækning

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.160 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Udgiften er acontooprævning fra administrator.

Der betales aconto varme kr. 600,00 pr. måned.

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 C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

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

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.

Planer Københavns Kommune

Anlægsprojekter - <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>
Cykel- og gangbro mellem Enghave Brygge og Islands Brygge - <https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/9fc296bd-bdb8-44b3-b797-2a8d047a819d/84a42182-cdb4-4e5a-9353-152e602191fe-bilag-1.pdf>
Kommuneplan 2024 - <https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>
Spildevandsplan 2018 - <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/>

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 3.
Se mere på www.kulturarv.dk



Adresse: Egegade 2, st. th., 2200 København N
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 1344499
Ejerudgift/md.: kr. 5.619

Dato: 18.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.458	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.395.000
Grundskyld	kr.	12.318	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.250
Ejerforening	kr.	28.832	Ejerskiftegebyr, administrator, anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelse 2025	kr.	112	I alt	kr.	6.437.750
Ydelse fælleslån	kr.	6.707	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		67.426			

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: 320.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 33.742 md./ 404.907 år Netto **ekskl.** ejerudgift 27.920 md./ 335.035 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 3,5% 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: 1/8 - 1/2 **Forbehold:** Std.finansiering kan ikke opnås, idet dette reduceres med sikkerhed til E/F

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: Egegade 2, st. th., 2200 København N
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 1344499
Ejerudgift/md.: kr. 5.619

Dato: 18.02.2026

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:

Afventer ejerlejl.skema

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
Nordea kredit/0,5% Obligationslån	Obligationslån	2.273.787	2.273.787	1.672.408	DKK	0,5	122.648	22,75	4,33			Nej	
Nordea kredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	374.349	384.124	383.994	DKK	3,67	25.543	25,00	2,89			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Afventer

Tinglyst fordelingstal: 14/296

Adm. fordelingstal: Afventer

Sikkerhed til e/f: 26.182 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

REAL

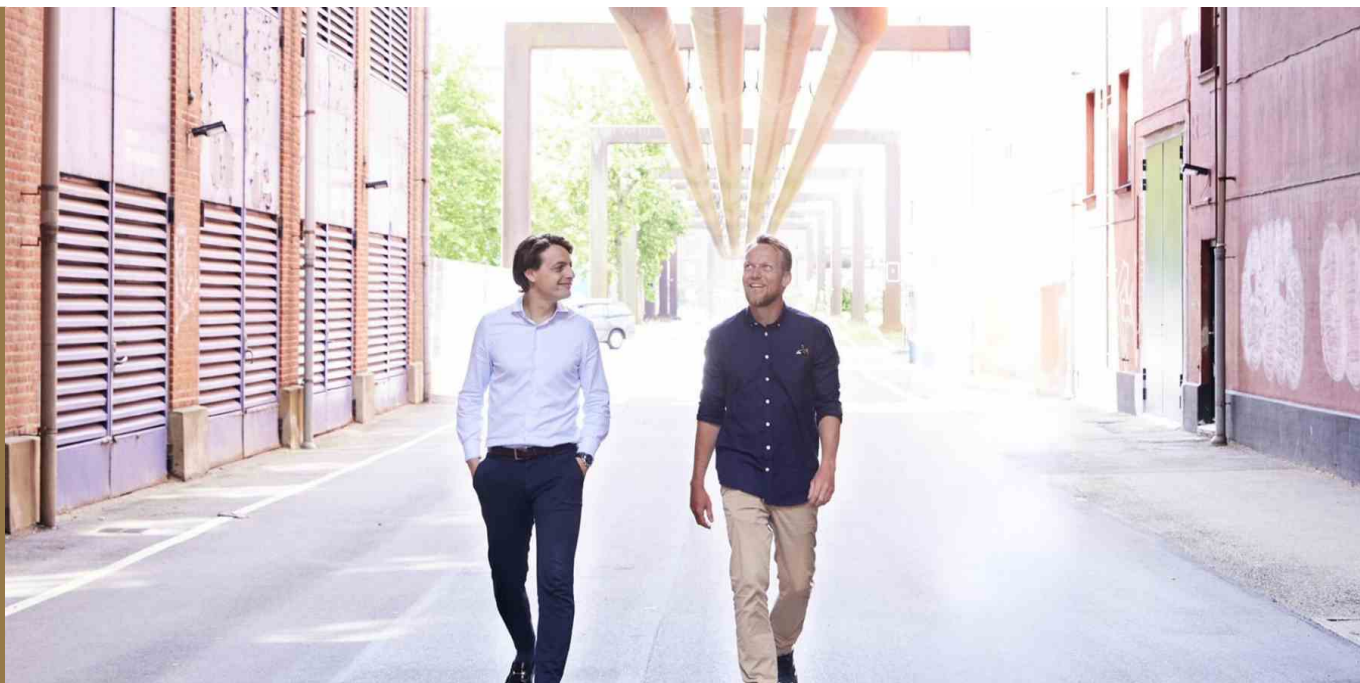
Guldkøber[®]

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

Velkommen til RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Hos RealMæglerne Renny Clemmensen bestræber vi os på at være et personligt firma, hvor vi tilbyder en professionel og seriøs rådgivning uanset om du skal købe eller sælge og med 14 års erfaring som ejendomsmægler er dit salg i absolut gode hænder.

Det er en stor beslutning, når man vælger ejendomsmægler. Grundlæggende handler det om tillid og hvem der kan gøre en positiv forskel i forbindelse med salget af ens bolig. For os er det vores målsætning at tilbyde branchens mest kompetente rådgivning samt den bedste løsning i forbindelse med dit salg.