



REAL

Nørre Allé 11B, 4. th, 2200 København N

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	58
Kontant	5.495.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.727	Altan	Ja
Byggeår/ombygget	1900/1983	Energimærke	C

Sagsnr. **222L13890**

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS

Roskildevej 301A / 2610 Rødovre / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Nørre Allé 11B, 4. th, 2200 København N
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 222L13890
Ejerudgift/md.: kr. 3.727

Dato: 05.08.2026



Velkommen til Nørre Allé 11B, 4. th. – en indflytningsklar lejlighed med en attraktiv beliggenhed få skridt fra Sankt Hans Torv og Søerne. Her får du en bolig, der kombinerer klassisk københavnnercharme med moderne komfort, midt i et af byens mest eftertragtede kvarterer.

Lejligheden ligger højt placeret på 4. sal, hvilket giver et dejligt lysindfald og en skøn fornemmelse af luft og ro. Boligens naturlige samlingspunkt er det lyse køkken-alrum, hvor der er god plads til både hverdag og gæster. Herfra er der direkte udgang til den vestvendte altan, hvor eftermiddags- og aftensolen kan nydes i rolige omgivelser.

Boligen fremstår flot og indflytningsklar med nyslebne gulve og nymalede vægge, så du kan flytte direkte ind uden at tænke på renovering. Badeværelset er praktisk indrettet med en separat bruseniche, og som en ekstra kvalitet har ejendommen en fælles tagterrasse, hvor udsigten over byen kan nydes på solrige dage.

Beliggenheden er svær at overgå. Sankt Hans Torv ligger lige om hjørnet med hyggelige caféer, restauranter og specialbutikker, mens Søerne indbyder til løbeture, gåture eller en stille stund ved vandet. Samtidig er du omgivet af grønne områder, offentlig transport og alt det bedste, som Nørrebro har at byde på.

En lys og indflytningsklar lejlighed med attraktive udearealer og en beliggenhed, der placerer dig midt i hjertet af København.

Kontakt os allerede i dag for en fremvisning!

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.

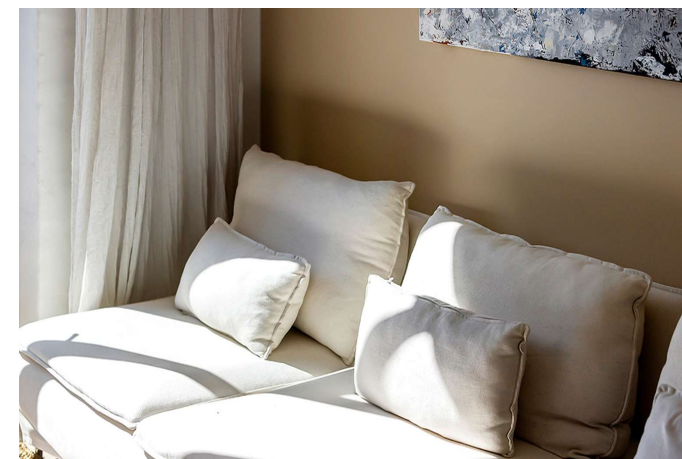
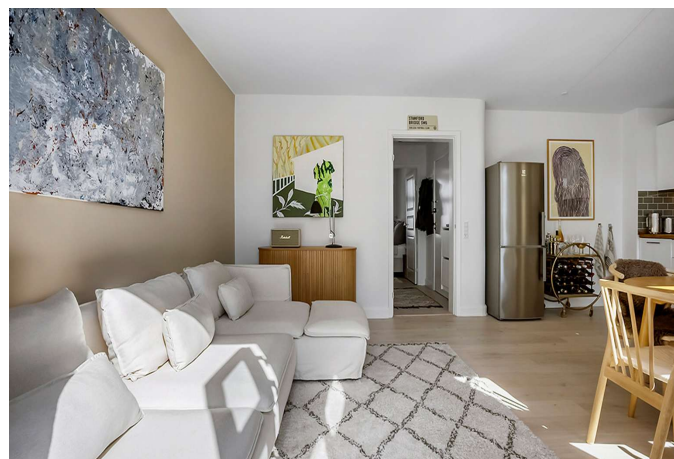
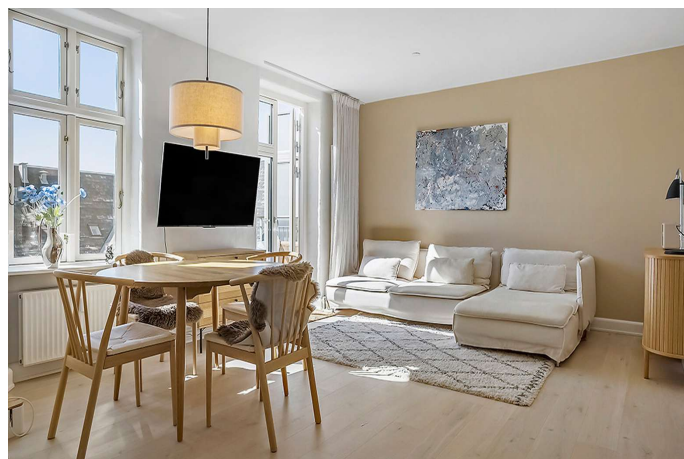
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Vincent Kirk Christensen

Adresse: Nørre Allé 11B, 4. th, 2200 København N
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 222L13890
Ejerudgift/md.: kr. 3.727

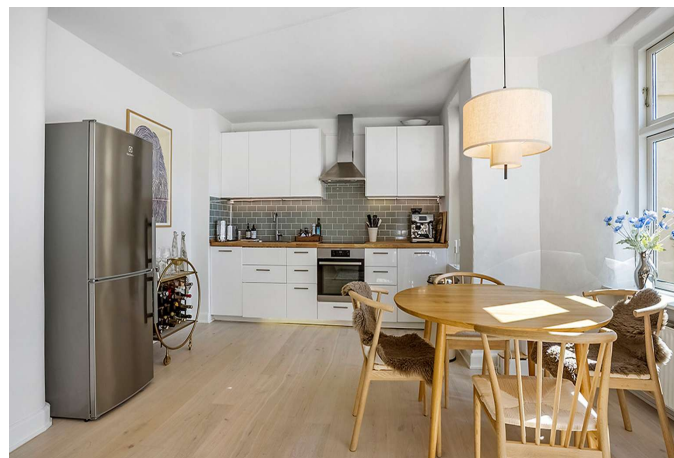
Dato: 05.08.2026



Adresse: Nørre Allé 11B, 4. th, 2200 København N
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 222L13890
Ejerudgift/md.: kr. 3.727

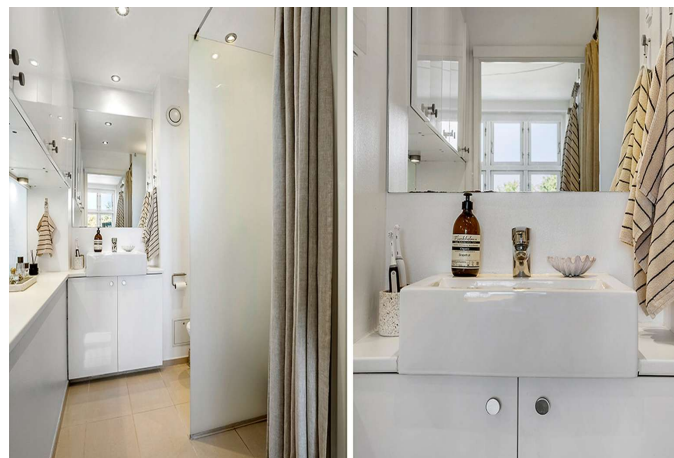
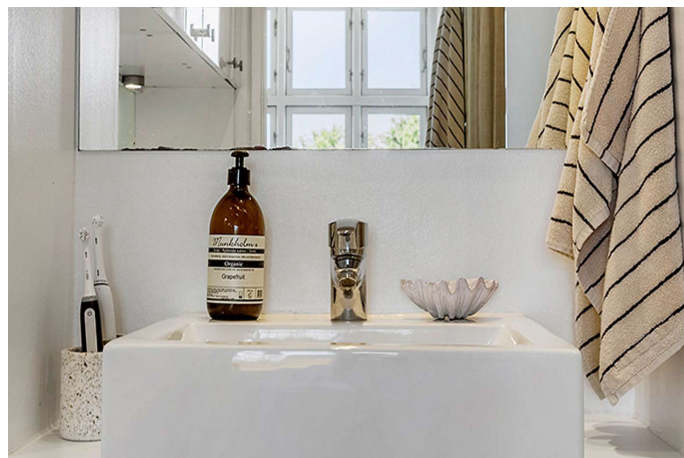
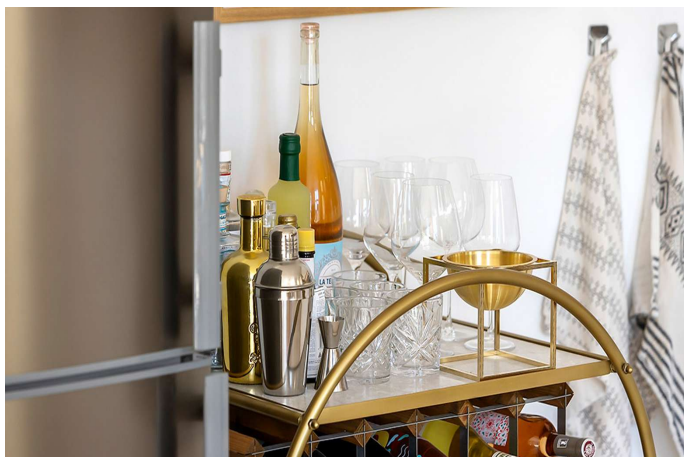
Dato: 05.08.2026



Adresse: Nørre Allé 11B, 4. th, 2200 København N
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 222L13890
Ejerudgift/md.: kr. 3.727

Dato: 05.08.2026



Adresse: Nørre Allé 11B, 4. th, 2200 København N
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 222L13890
Ejerudgift/md.: kr. 3.727

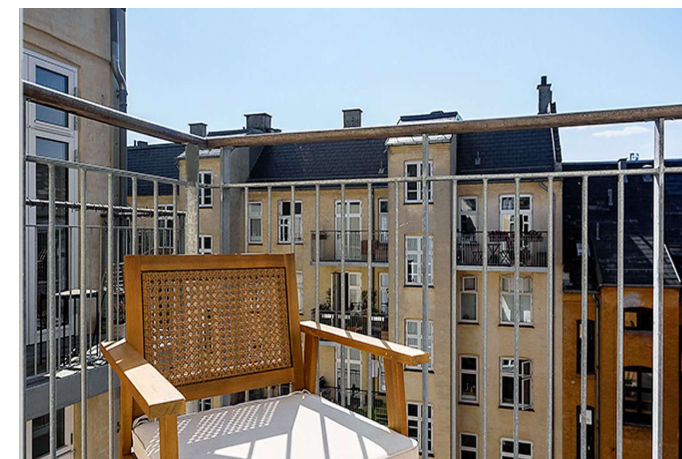
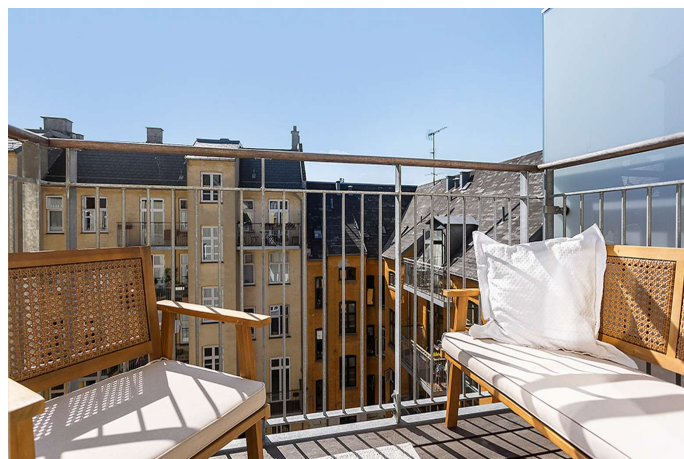
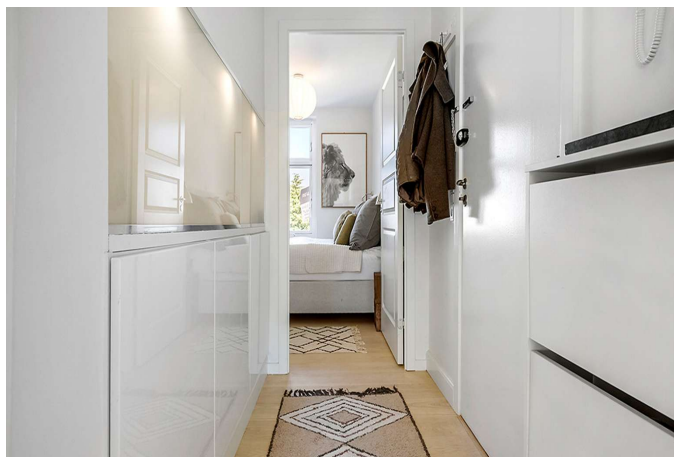
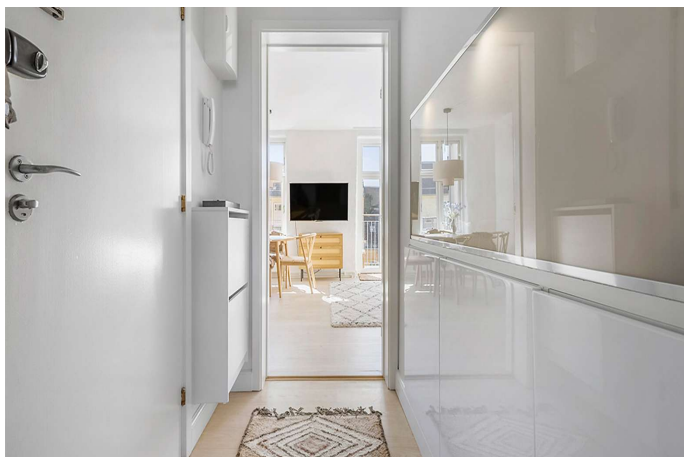
Dato: 05.08.2026



Adresse: Nørre Allé 11B, 4. th, 2200 København N
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 222L13890
Ejerudgift/md.: kr. 3.727

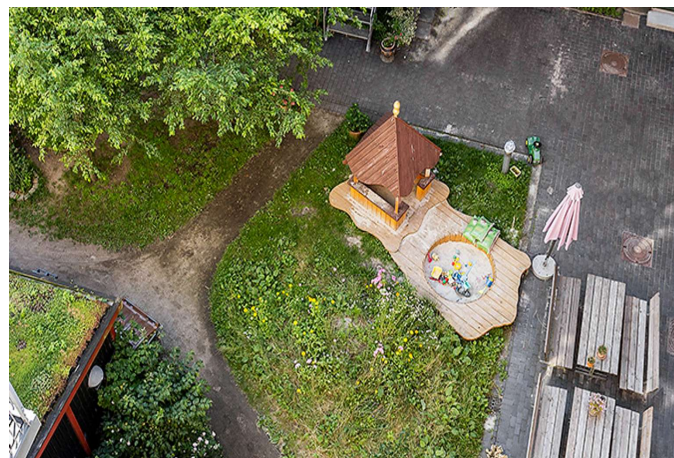
Dato: 05.08.2026



Adresse: Nørre Allé 11B, 4. th, 2200 København N
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 222L13890
Ejerudgift/md.: kr. 3.727

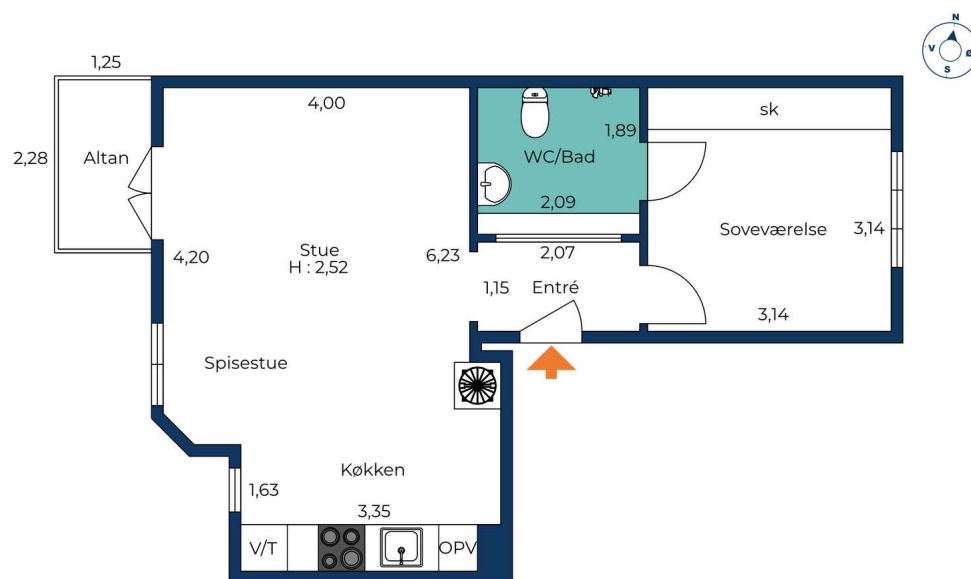
Dato: 05.08.2026



Adresse: Nørre Allé 11B, 4. th, 2200 København N
Kontantpris: kr. 5.495.000

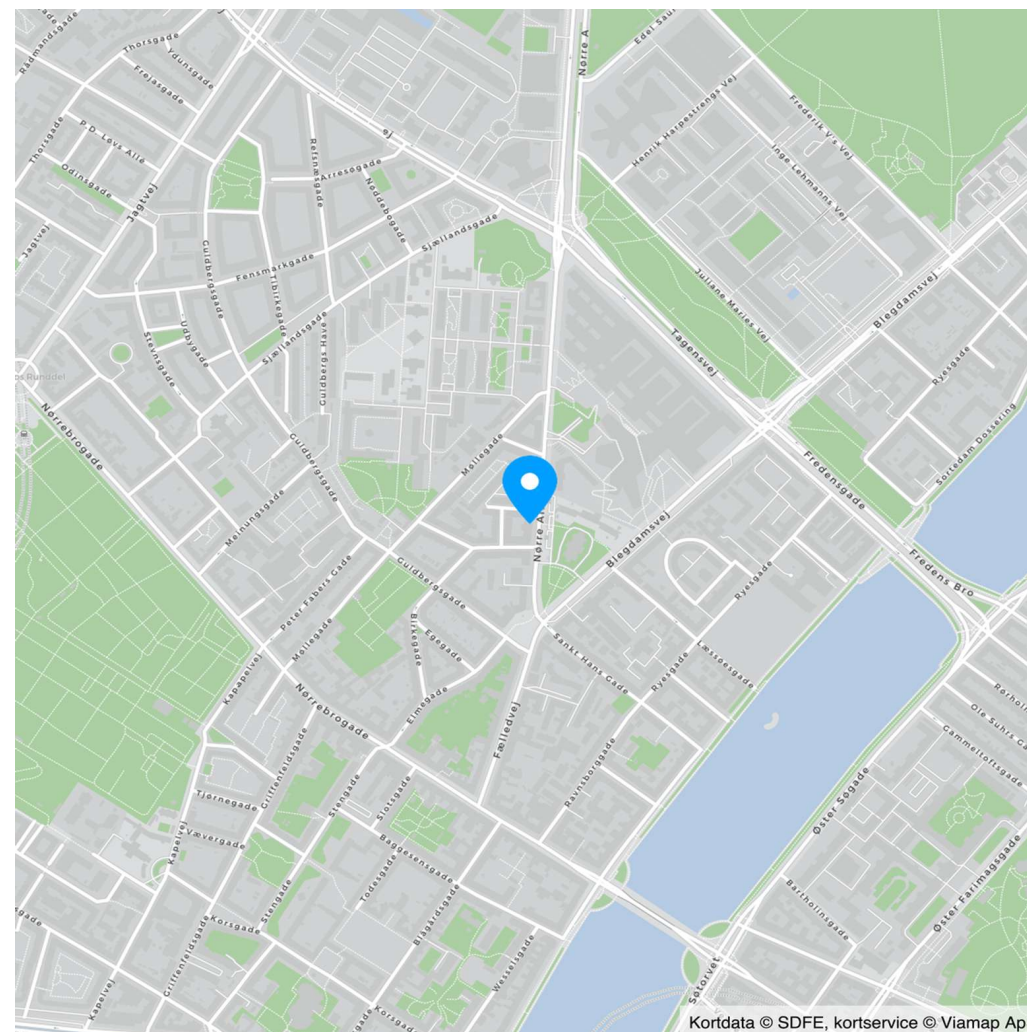
Sagsnr.: 222L13890
Ejerudgift/md.: kr. 3.727

Dato: 05.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Nørre Allé 11B, 4. th, 2200 København N
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 222L13890
Ejerudgift/md.: kr. 3.727

Dato: 05.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1728 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	140417
Ejerl. Nr.:	28
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1900/1983

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.740.000
Grundværdi:	2.317.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.992.000
Grundlag for grundskyld:	1.853.600

Arealer**

Tinglyst areal:	52 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	52 m ²
BBR-boligareal:	58 m ²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

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 (AEG), Kogeplade (IKEA), Emhætte (Ukendt), Køle/fryseskab (Electrolux), Opvaskemaskine (IKEA), Vaskemaskine/Tørretumbler (LG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Nørre Allé 11B, 4. th, 2200 København N
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 222L13890
Ejerudgift/md.: kr. 3.727

Dato: 05.08.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Sælger betaler aconto kr. 8.640 pr. år.

Vandudgift er trukket ud af fællesudgifterne i forhold til administrativt fordelingstal, ganget med årsforbrug jf. seneste budget 2026. Vandet udgør for nærværende ejerlejlighed kr. 1.906.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgssopstillingens 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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Nørre Allé 11B, 4. th, 2200 København N
 Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 222L13890
 Ejerudgift/md.: kr. 3.727

Dato: 05.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	15.259	Kontantpris	kr. 5.495.000
Grundskyld	kr.	9.453	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 34.850
Fællesudgifter	kr.	17.498	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået	kr. 2.450
Rottebekæmpelse	kr.	97	I alt	kr. 5.532.300
Administration fælleslån	kr.	270	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv	
Administration TV pakke	kr.	100		
Ydelse fælleslån	kr.	2.052		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 44.729		

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.938 md. / 359.254 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.489 md. / 293.862 år v/24,19 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026 **Forbehold:** Standardfinansieringen i nærværende salgsoptstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til foreningen.

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: Nørre Allé 11B, 4. th, 2200 København N
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 222L13890
Ejerudgift/md.: kr. 3.727

Dato: 05.08.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 17: hovedstol kr. 1.912.000
Nr. 18: hovedstol kr. 401.000
Nr. 19: hovedstol kr. 165.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån vedr. faldstammer fra 2022	10.665	30.09.2026

Ejerforening

Navn: E/F Nørre Allé 11 A-B/Ahorngade 4,
Eksisterende sikkerhed: Kr. 35.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 52 / 2728
Tinglyst: 52 / 2724
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Kælderrum

Fællesfaciliteter

Møntvaskeri

Servitutter

- Nr. 1: 19.10.1885 - Dok om indskrænkning i ejendomsretten, (V/7)
- Nr. 2: 03.12.1900 - Dok om at borttage 3 tage over indgangsdøren (P/279)
- Nr. 3: 22.10.1941 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_H-II_192
- Nr. 4: 14.08.1947 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_H-II_192
- Nr. 5: 06.12.1971 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_H-II_192
- Nr. 6: 08.05.1981 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering 1_H-II_192
- Nr. 7: 25.01.1983 - Vedtægter for ejerforening 1_H-II_192
- Nr. 8: 18.08.1983 - Påbud i medfør af byggeoven
- Nr. 9: 28.11.1983 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_H-II_192

- Nr. 10: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F-13-I 1_F-I_13
- Nr. 11: 01.06.2001 - Tillæg til vedtægter Tillige lyst pantstiftende 1_H-II_192
- Nr. 12: 17.05.2004 - Byfornyelsesbeslutning for Nørre Sideallé Karreerne. Tillige anden ejendom
- Nr. 13: 23.06.2004 - Lokalplan nr. 371 Tillige anden ejendom
- Nr. 14: 06.08.2008 - Dok om fælles gårdareal, friarealer og porte mv. (Gårданlæg 3) Tillige anden ejendom, Akt E 435
- Nr. 15: 08.09.2008 - Vedtægter for gårdlauget for Nørre Allé 11-13/Ahornsgade 4-6

Planer

Kommuneplan R24.B.3.8 - R24.B.3.8 - B4*
Lokalplan 371 - Nørre Sideallé

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås: Ja, idet Mægler har en økonomisk interesse i handlen da sælger og mægler er i nær relation.

Jordforurening

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler



Adresse: Nørre Allé 11B, 4. th, 2200 København N
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 222L13890
Ejerudgift/md.: kr. 3.727

Dato: 05.08.2026

uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Fælles havedage

Sælger oplyser, at der er én fælles havedag/arbejdsdag om året i ejerforeningen.

Stempelrefusion

Der gøres opmærksom på, at uanset hvad der måtte fremgå af nærværende salgsoptilling, opnår køber ikke stempelrefusion vedrørende ejendommens sikkerhed(er) til ejerforeningen.

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 3 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb.

Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.

Udlejning

Udlejning er tilladt, dog kun til beboelse.

Husdyr

Det er ikke tilladt at holde hund jf. husordenen.

Mæglerens økonomiske interesse

Mægler har en økonomisk interesse i handlen da sælger og mægler er i nær relation.

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.