

**REAL**



## Fyensgade 7, st. th.

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m2	<b>50</b>
Kontantpris	<b>3.498.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>3.993</b>		
Byggeår	<b>1899</b>	Energimærke	<b>G</b>

Sagsnr. **156-2059**

**RealMæglerne** Nørrebro & Nordvest ApS

Jagtvej 87 / 2200 København N / Tlf. 35422200 / [www.realmaeglerne.dk/lk2200](http://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: Fyengade 7, st. th., 2200 København N  
Kontantpris: kr. 3.498.000

Sagsnr.: 156-2059  
Ejerudgift/md.: kr. 3.993

Dato: 06.10.2025



### Beskrivelse:

Sjældent udbudt, med direkte udgang til ejendommens dejlige gård.

Denne lejlighed er beliggende på rolig sidevej til Nørrebrogade, lige ved Assistenskirkegård, Nørrebro's runddel og Metroen. – Du har masser af byliv indenfor gåafstand, om du vil til Stefansgade eller omkring Sankt Hans Torv.

Lejligheden indeholder, entré med plads til overtøjet, rummeligt badeværelse med sep. Brus og stort soveværelse. Stuen har en god størrelse, med plads til sofa og god spisepads – Fra stuen er der direkte udgang til ejendommen rigtig fine gård. Lejlighedens køkken er i åben forbindelse med stuen.

Dette er en rigtig fin lejlighed på en virkelig god og eftertragtet beliggenhed.

Ring på 22370990 og hør nærmere, eller se den allerede i dag.

### 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: Fyensgade 7, st. th., 2200 København N  
Kontantpris: kr. 3.498.000

Sagsnr.: 156-2059  
Ejerudgift/md.: kr. 3.993

Dato: 06.10.2025



Værelse



Værelse



Badeværelse



Gang



Stue



Værelse

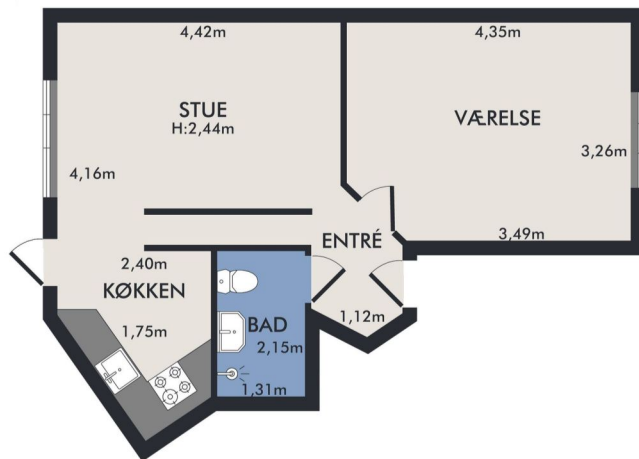




Adresse: Fyensgade 7, st. th., 2200 København N  
Kontantpris: kr. 3.498.000

Sagsnr.: 156-2059  
Ejerudgift/md.: kr. 3.993

Dato: 06.10.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Fyensgade 7, st. th., 2200 København N  
Kontantpris: kr. 3.498.000

Sagsnr.: 156-2059  
Ejerudgift/md.: kr. 3.993

Dato: 06.10.2025

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 2656 Udenbys Klædebo Kvarter, København  
BFE-nr.: 145114  
Ejl.nr.: 2  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Offentlig  
Vej: Se ejendomsdatarapport  
Kloak: Offentlig  
Varmeinstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 1899

**Arealer\***

Tinglyst areal i alt: 46 m<sup>2</sup>  
- heraf boligareal: 46 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 50 m<sup>2</sup>  
Evt. øvrige arealer:

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2020  
Ejendomsværdi: 3.025.000 kr.  
Grundværdi: 1.900.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.420.000 kr.  
Grundlag for grundskyld:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er XX tinglyste servitutter. Se venligst Tingbogsattest af den

- Nr. 1 lyst d. 09.07.1855 lbnr. 928545-01 Tillægstekst Dok om indskr i benyttelsen  
Nr. 2 lyst d. 13.09.1897 lbnr. 928546-01 Tillægstekst Dok om fælles lys- og tværmål, (L/223)  
Nr. 3 lyst d. 29.11.1897 lbnr. 928547-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, samt fælles lys- og tværmål, (L/329)  
Nr. 4 lyst d. 20.06.1898 lbnr. 928548-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, samt fælles lys- og tværmål Filnavn: 1\_B-II\_615  
Nr. 5 lyst d. 12.12.1898 lbnr. 928549-01 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv, samt tværmål, (N/107)  
Nr. 6 lyst d. 01.05.1899 lbnr. 928550-01 Tillægstekst Dok om spildevandsafløb Filnavn: 1\_B-II\_615  
Nr. 7 lyst d. 05.02.1912 lbnr. 928551-01 Tillægstekst Dok om skure mv Filnavn: 1\_B-II\_615  
Nr. 8 lyst d. 12.10.1992 lbnr. 74844-01 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Ikke til hinder for prioritering AKT 1\_D-II\_31  
Nr. 9 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 928552-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv, akt F 13 I  
Nr. 10 lyst d. 12.12.2006 lbnr. 190943-01 Tillægstekst Lokalplan nr 405 Filnavn: 1\_M-II\_250  
Nr. 11 lyst d. 02.12.2011 lbnr. 1003149171 Filnavn: 872879a0-1940-46be-a79a-d7f8e1034b9c  
Nr. 13 lyst d. 25.01.2013 lbnr. 1004244244 se tillige tillæg Filnavn: f576274a-0bc3-4b17-86b5-3696507863b4  
Nr. 14 lyst d. 11.02.2013 lbnr. 1004279292 Forprioritet Filnavn: b5e17f6d-d869-4373-a9ca-e552a846f17e  
Nr. 15 lyst d. 01.03.2018 lbnr. 1009614715 tillæg til 25.01.2013 -1004244244 Filnavn: 6a8c7dd4-f595-46ab-a9a8-3892aba62af7

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: Fyensgade 7, st. th., 2200 København N  
Kontantpris: kr. 3.498.000

Sagsnr.: 156-2059  
Ejerudgift/md.: kr. 3.993

Dato: 06.10.2025

#### 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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Lejligheden opvarmes med el-varme

Vand aflæses i egen vandbeholder

#### 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 salgsoptillingens 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 Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke G. Der henvises til side 5

Adresse: Fyensgade 7, st. th., 2200 København N  
 Kontantpris: kr. 3.498.000

Sagsnr.: 156-2059  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.993

Dato: 06.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.342	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.498.000
Grundskyld	kr.	7.752	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Ejerforening	kr.	27.720	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.	3.537.100
Ejerudgift i alt 1 år		47.914			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.526 md./ 222.315 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.273 md./ 183.274 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 3 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: 06.10.2025 For restkøbsummen 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: Fyensgade 7, st. th., 2200 København N  
Kontantpris: kr. 3.498.000

Sagsnr.: 156-2059  
Ejerudgift/md.: kr. 3.993

Dato: 06.10.2025

**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:**

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:**

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<sup>®</sup>

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