



**Møllegade 22, 1. tv.
2200 København N**

Kontantpris	4.150.000
Ejerudgifter pr. md.	5.157
Udbetaling	210.000
Brutto/netto ekskl. ejerudgifter	21.856/ 18.000

Sag: 1050001639



KONTAKT

Emma Sloth Aarslev
Ejendomsmægler, MDE
sloth@home.dk

Tlf. 35 84 00 55

CHARMERENDE TO-VÆRELSES MED EN ATTRAKTIV BELIGGENHED I GULDBERGSGADEKVARTERET
MED SKØNNE DETALJER, GRØNT KIG OG SEPARAT BRUS - OPLAGT TIL SINGLEN ELLER PARRET

Nørrebro

v/ Mogens Brask A/S
Jagtvej 49
2200 København N

Tlf. 35840055 · CVR 27143989
home.dk/noerrebro · noerrebro@home.dk

home

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Salgsopstilling

Nørrebro
v/ Mogens Brask A/S
Jagtvej 49
2200 København N

Tlf. 35840055 · CVR 27143989
home.dk/noerrebro · noerrebro@home.dk

home

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

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: Møllegade 22, 1. tv., 2200 København N
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: 1050001639
Ejerudgift/md.: kr. 5.157

Dato: 5.11.2025



Beskrivelse:

VELKOMMEN TIL MØLLEGADE 22, 1. TV!

Her får du en sjælden mulighed for at bo centralt på Nørrebro – og ovenikøbet med grønt kig. Vi udbyder nu en hyggelig og yderst veludnyttet lejlighed, der fremstår flot, indflytningsklar og fuld af charme. Her kan både singlen og parret skabe den perfekte base med ideelle rammer for at nyde byens mange tilbud – og samtidig hurtigt trække sig tilbage til rolige omgivelser.

Ejendommen, der er opført i 1889, passer smukt ind i gadebilledet med sin klassiske facade og sit indbydende gårdmiljø, hvor der er plads til både cykelparkering og ophold. På første sal møder jer et ægte københavnernghjem med plankegulve, fyldningsdøre, dannebrogsvinduer og blødt murværk – detaljer, der tilsammen giver boligen en gennemført atmosfære af historisk sjæl og autenticitet. Samtidig er der tilføjet moderne bekvemmeligheder som et stilrent badeværelse og vaskemaskine i køkkenet.

Lejligheden byder på en fin entré, hvor overtøj og sko nemt kan gemmes væk. Herfra fører en mellemgang ind til stuen og videre til køkkenet i den modsatte ende, hvilket skaber en naturlig og sammenhængende planløsning mellem boligens opholdsrum. Soveværelset rummer god plads, og badeværelset er indrettet med store klinker i den separate bruseniche og med praktisk opbevaring under vasken.

Beliggenheden er dog prikken over i'et. Du bor midt i det eftertragtede og stemningsfulde Guldbergsgadekvarter – et af byens mest populære områder blandt unge og kulturelt interesserede. Her venter nye oplevelser på hvert gadehjørne: grønne områder, hyggelige caféer, specialbutikker og spændende kulturtilbud. Alt, hvad du behøver, ligger lige om hjørnet – fra indkøb og transport.

På cykel kan du på få minutter nå både Sankt Hans Torv, Søerne og den stemningsfulde Assistens Kirkegård, der fungerer som både park og åndehul for kvarterets beboere. Lige i området finder du også ByOasen – en lille, urban have med dyr, legeplads og grønne oaser, der giver følelsen af at have din helt egen baghave midt i byen.

Kort sagt: En ægte perle i hjertet af Nørrebro – perfekt til dig, der drømmer om både byliv og ro. Her får du ikke blot en lejlighed, men en livsstil.

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: Mogens Brask

Nørrebro

v/ Mogens Brask A/S
Jagtvej 49
2200 København N

Tlf. 35840055 · CVR 27143989
home.dk/noerrebro · noerrebro@home.dk

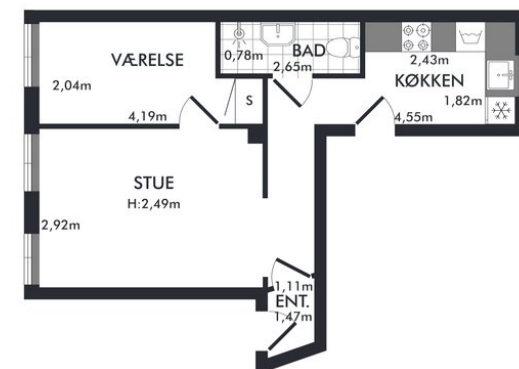
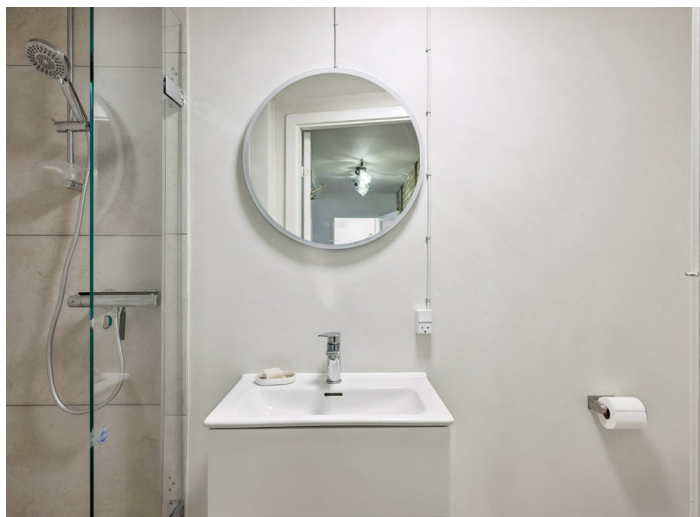
home

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Adresse: Møllegade 22, 1. tv., 2200 København N
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: 1050001639
Ejerudgift/md.: kr. 5.157

Dato: 5.11.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Nørrebro

v/ Mogens Brask A/S
Jagtvej 49
2200 København N

Tlf. 35840055 · CVR 27143989
home.dk/noerrebro · noerrebro@home.dk



Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Adresse: Møllegade 22, 1. tv., 2200 København N	Sagsnr.: 1050001639	Dato: 5.11.2025
Kontantpris: kr. 4.150.000	Ejerudgift/md.: kr. 5.157	

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 1899 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.: 141399
Ejl.nr. 13
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1889

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 43 m²
heraf tinglyst boligareal: 43 m²

BBR-boligareal: 52 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.903.000,00
Grundværdi: 1.814.000,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.322.400,00
Grundlag for grundskyld: 1.451.200,00

Tilbehør:

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

type: Køle-/fryseskab mærke: Blomberg
type: Kogeplade mærke: IKEA bemærkninger: EL- 2023
type: Vaskemaskine mærke: Siemens
type: Ovn mærke:

De medfølger 2x klædeskabe i soveværelset.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

17.6.1889 Dok om fælles brandmur/gavl mv, (Ø/101)
5.8.1889 Dok om forpl til at afgive et areal til off gade, (Ø/195)
13.12.1927 Dok om skure mv 1_B-II_358
2.7.1979 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_B-II_358
8.7.1987 Vedtægter for ejerforening, Poppelgade 8-16 / Møllegade 22/24
16.3.1989 Vedtægter for ejerforening-tillæg 1_B-II_358
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F-13-I 1_F-I_13
10.11.2003 Tillæg til Vedtægter af den 8.7.1987 1_B-II_358
17.5.2004 Byfornyelsesbeslutning for Nørre Sideallé Karreerne. Tillige anden ejendom
23.6.2004 Lokalplan nr. 371 Tillige anden ejendom
2.7.2007 1_B-II_358 tillæg til Vedtægter lyst den 16.03.1989 for ejerforeningen Poppelgade 8-16 mfl.
6.8.2008 Dok om, at fælles gårdanlæg udvides til også at omfatte friarealet på matr.nr. 1900, hvis Københavns kommune stiller krav om dette. Tillige anden ejendom, Akt. 1_B-II_359.
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og afsnittet om foreningsforhold.

Nørrebro

v/ Mogens Brask A/S
Jagtvej 49
2200 København N

Tlf. 35840055 · CVR 27143989
home.dk/noerrebro · noerrebro@home.dk

home

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Adresse: Møllegade 22, 1. tv., 2200 København N
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: 1050001639
Ejerudgift/md.: kr. 5.157

Dato: 5.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til forsikringspolice på ejendommen. Kan rekvireres hos home.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.040,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Oplysningerne er anslået da

Varme: Betales med aconto kr. 1010 pr. kvartal

Vand: Udgiften til vand er fratrukket lejlighedens fællesudgifter med kr. 1.935, beregnet efter fordelingstal.

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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurennet:

Ejendommen er beliggende i byzone i Københavns Kommune, der i medfør af bekendtgørelse udstedt af Miljøministeriet er omfattet af reglerne om områdeklassificering. Ejendommen er således områdeklassificeret som lettere forurennet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurennet men over et defineret mindstekriterium.

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

Adresse: Møllegade 22, 1. tv., 2200 København N

Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: 1050001639

Ejerudgift/md.: kr. 5.157

Dato: 5.11.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 11.844,24	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.150.000,00
Grundskyld 2023	kr. 7.401,00	Overtagelse af sikkerhed til E/F, tinglysning	kr.	3.650,00
Rottebekæmpelse	kr. 0,00	Overtagelse af sikkerhed til E/F, ekspedition	kr.	5.000,00
Fællesudgifter	kr. 11.652,00	Ejerskiftegebyr	kr.	2.450,00
Hybridnet	kr. 632,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	26.750,00
Renovering af kælder, facade, tag m.v.	kr. 30.085,00	I alt	kr.	4.187.850,00
Administration fælleslån	kr. 270,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 61.884,24			

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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 21.856 md./ 262.267 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 18.000 md./ 216.004 år v/ 24,50 %
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: 5.11.2025. 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: 1/4 - 1/10. **Forbehold:** Standardfinansieringen kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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: Møllegade 22, 1. tv., 2200 København N
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: 1050001639
Ejerudgift/md.: kr. 5.157

Dato: 5.11.2025

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: Ejerforeningen har renoveret ejendommens kælder, facade, tag m.m.. Lejlighedens andel af udgiften udgjorde pr. 28.09.2023 kr. 345.755,-.. Ydelsen på fælleslånet er medtaget under ejerudgiften.
---	---

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	2.041.730,08	2.041.730,08	2.060.950,93	DKK	4,00	134.251,41	29,00	8.88			Nej	

Foreningsforhold:

Grundejerforening el. lign.: Nej

Ejerforeningsforhold

Admin: 2/172
Tinglyst: 2/100
Fællesudgifter fordeles efter:

Sikkerhed til e/f: Ja, med kr. 43.000,00 i form af: Ejerpantebrev, Skadesløsbrev
Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum

Cykelkælder, gårdmiljø

Nørrebro

v/ Mogens Brask A/S
Jagtvej 49
2200 København N

Tlf. 35840055 · CVR 27143989

home.dk/noerrebro · noerrebro@home.dk

home

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Adresse: Møllegade 22, 1. tv., 2200 København N
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: 1050001639
Ejerudgift/md.: kr. 5.157

Dato: 5.11.2025

Bevaringsværdi

Bygningen er registreret som bevaringsværdig i kategori 4 jf. Kulturarvsstyrelsens oversigt over landets ejendomme. At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, f.eks. ejendommens facade, vinduer, døre og tag.

Køberrådgivning:

Du har taget beslutningen om et boligsifte. Vi håber naturligvis at du finder en bolig gennem home, Mogens Brask A/S. Hvis vi mod forventning ikke finder boligen til dig og du køber gennem en anden mægler, kan vi tilbyde dig home køberrådgivning. Vi har gennem årene handlet mere end 5.000 boliger. Det får værdi for dig, da vi ikke kun gennemgår dokumenterne til boligen, men ser på helheden i boligkøbet, dvs. også det der ikke er skrevet om.

home køberrådgivning er:

- Juridisk gennemgang af købsaftalen og øvrige dokumenter
- Udarbejdelse af skøde og refusionsopgørelse
- Evt. personlig byggeteknisk gennemgang af boligen
- Evt. pristjek og prisforhandling med sælger

Råd til boligen?

Prøv det smarte boligværktøj på <https://danskebank.dk/bolig/> hvor du kan beregne dit rådighedsbeløb lynhurtigt, udsøge boliger og se dit rådighedsbeløb på hver enkelt bolig og få godkendelse til køb indenfor 24 timer. For at bruge værktøjet, behøver du IKKE at være kunde i Danske Bank – det er smartere end du tror!

Faste oplysninger:

Tag	Tegl
Ydermur	Mursten
Gulve	Planker
Vinduer	Termo
EI	HFI
Husdyr	Ikke tilladt. Der kan dog gives tilladelse
Forurening	Se opl. fra RegionH
Overtagelse	Efter aftale
Antenne	Fibernet
Vaskeri	Vaskemaskine i lejligheden
Udlejning	Tilladt. Lejekontrakt sendes til bestyrelsens godkendelse



Vi kender værdien af hjem

Et nyt hjem er meget mere end 45 flyttekasser og en underskrift. Det vender op og ned på alt det, du kender.

I virkeligheden handler det slet ikke om boliger. Det handler om mennesker. Derfor er vores vigtigste opgave at hjælpe dig - og resten af det flyttende Danmark - med at komme trygt og sikkert på plads i dit nye boligliv.

Kom godt hjem.

Nørrebro

v/ Mogens Brask A/S
Jagtvej 49
2200 København N

Tlf. 35840055 · CVR 27143989
home.dk/noerrebro · noerrebro@home.dk



MOGENS BRASK

Indehaver, køberådg., ejd. mægler & valuar MDE
brask@home.dk
Tlf. 21 66 04 02



NATASA PAJKOVIC

Partner, Ejendomsmægler MDE & Vurdering for RD
napa@home.dk
Tlf. 28 40 51 20



NICOLAI PEDERSEN

Partner, ejendomsmægler MDE & vurdering for RD
nico@home.dk
Tlf. 31 31 97 52



BIRGITTE ELISABETH KROGH

Køberådgiver, ejendomsmægler & valuar MDE
krogh@home.dk
Tlf. 20 93 22 96



DAVID JAROSZEK

Køberådgiver & ejendomsmægler MDE
jaros@home.dk
Tlf. 31 36 75 20



MARIA CHRISTIANSEN

Køberådgiver & ejendomsmægler MDE
mariachr@home.dk
Tlf. 20 76 47 00



JYTTÉ BANDOLOWSKI

Sagsbehandler, ejendomsmægler & valuar MDE
bando@home.dk
Tlf. 35 84 00 55



EMMA SLOTH AARSLEV

Salg og vurdering
sloth@home.dk
Tlf. 31 36 65 20



ANNE DRACHMANN

Ejendomsmægler, MDE (pt. på barsel)
drac@home.dk
Tlf. 35 84 00 55



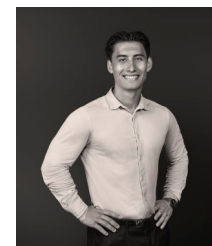
ANTON HARBORG HÖFELSAUER

Salg
sauer@home.dk
Tlf. 21 80 85 22



ROBERT GULDAGER

Trainee
gold@home.dk
Tlf. 35 84 00 55



MARCUS GRAVERSTEN

Trainee
graver@home.dk
Tlf. 38 88 88 89

home

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen