



Sankt Hans Gade 22, 2. tv.

2200 København N

Ideel anpart (ejerlejlighed)

Kontantpris 4.145.000

Udbetaling 210.000

Brt./Nt. ekskl. ejerudg.: 21.796/17.951

Ejerudgifter pr. md. 2.878

Bolig m² 46

Stue/ vær. 1/1

Byggeår 1885/

Energi: C

Sag: 0870001173



Kontakt:

Sebastian Seeger-Hansen

Indehaver

Mobil: 25 71 12 93

sebastian.hansen@danbolig.dk

Ansvarlig ejendomsmægler:

Christian Bjørn Bredo

Indehaver, Ejendomsmægler MDE

danbolig Nørrebro – Brdr. Bjørn Bredo & partnere

Brdr. Bjørn Bredo – Ejendomsmægler, MDE

Fælledvej 6 · 2200 København N

Tlf. 35 36 14 44 · CVR nr. 26671345

danbolig.dk · noerrebro@danbolig.dk

<https://www.facebook.com/danbolignoerrebro> <https://www.instagram.com/danbolignoerrebro>

danbolig
SAMARBEJDER MED NORDEA

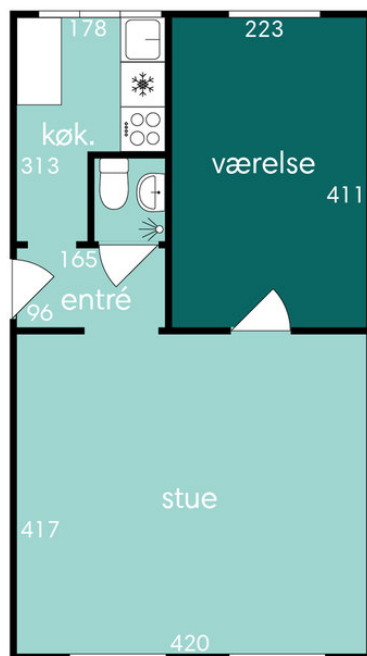
Salgsopstilling

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: Sankt Hans Gade 22, 2. tv., 2200 København N
Kontantpris: kr. 4.145.000

Sagsnr.: 0870001173
Ejerudgift/md.: kr. 2.878

Dato: 10.11.2025



vejledende tegning uden ansvar

Beskrivelse:

LEJLIGHED: Velkommen til Sankt Hans Gade 22, 2. tv., En rummelig og lys lejlighed med en fantastisk placering, i smørhullet mellem Sankt Hans Torv og Sortedams Søen. Lejligheden har en klassisk fordelingsentré, der giver adgang til både køkken, stue og badeværelse. Køkkenet er funktionelt indrettet med gaskomfur, ovn og god skabsplads. Badeværelset er i en god størrelse og indeholder bruser, toilet og håndvask. Fra entréen træder man videre ind i en charmerende opholdsstue med en dekorativ kachelovn og et skønt lysindfald fra to store vinduespartier. Stuen har god plads til både sofaområde og spisebord. Fra stuen er der adgang til et soveværelse med plads til dobbeltseng og opbevaring. Ønskes et ekstra værelse, er der mulighed for at flytte køkkenet ind i stuen og dermed indrette lejligheden som en 3-værelses.

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: Christian Bjørn Bredo

danbolig Nørrebro – Brdr. Bjørn Bredo

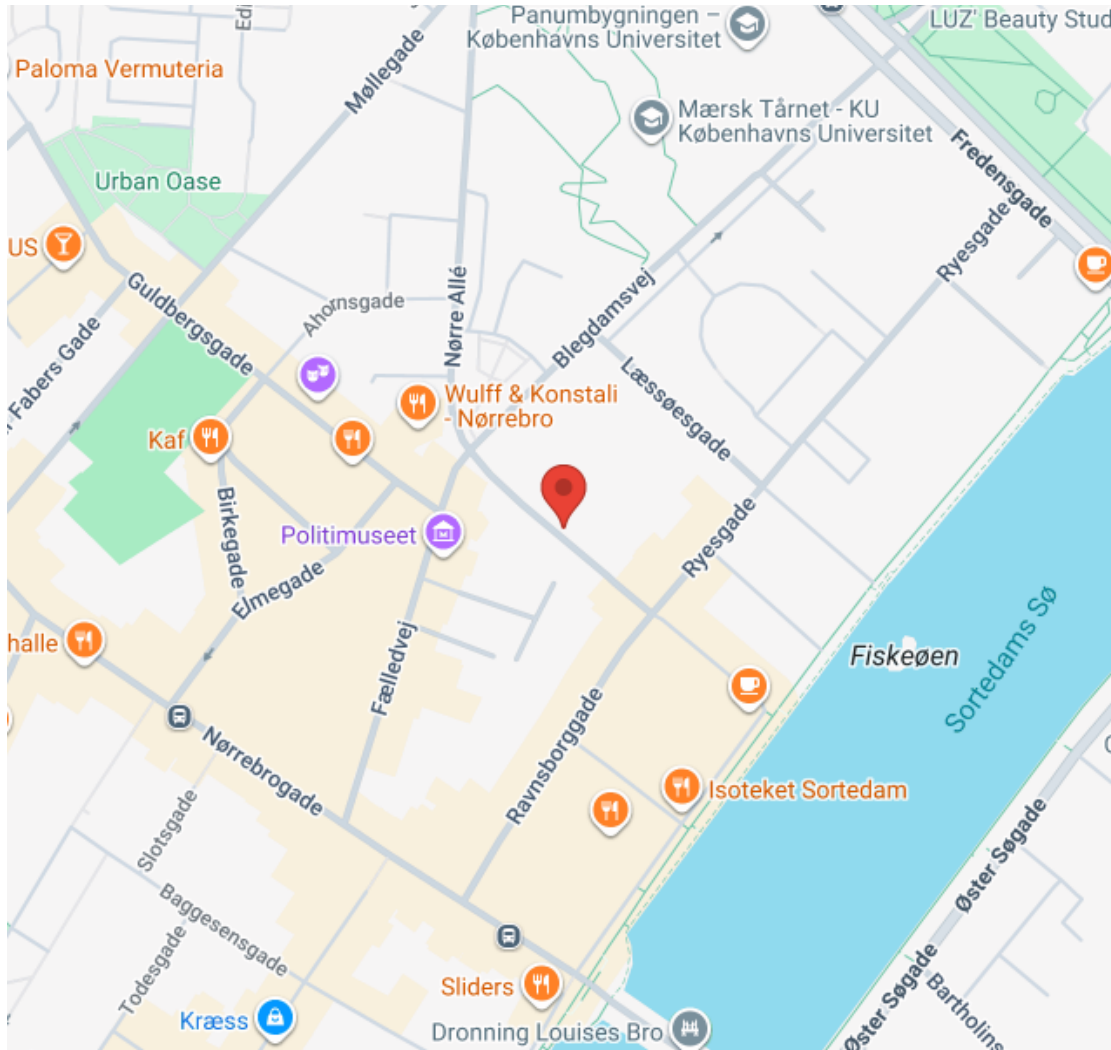
Fælledvej 6 · 2200 København N
Tlf. 35 36 14 44 · CVR 26671345
danbolig.dk · noerrebro@danbolig.dk

danbolig
SAMARBEJDER MED NORDEA

Adresse: Sankt Hans Gade 22, 2. tv., 2200 København N
Kontantpris: kr. 4.145.000

Sagsnr.: 0870001173
Ejerudgift/md.: kr. 2.878

Dato: 10.11.2025



OMRÅDE: Lejligheden er beliggende med en unik placering lige ved Sankt Hans Torv midt mellem Nørrebro og Indre by. Du befinder dig i gåafstand til offentlig transport og metrostationen ved Nørreport, det pulserende cafémiljø og ikke mindst specialforretninger nær Sankt Hans Torv, Ravnsborggade, Elmegade, Nansensgade og Torvehallerne i Indre By. Er du til naturskønne omgivelser er de Københavnske Søer, Kongens Have og Fælledparken bestemt de foretrukne. Men Nørrebro har også grønne oaser ved De Gamles By, Assistens Kirkegård, Hans Tavsens Park, Nørrebrøparken og Den Grønne Cykelkile. Nærmiljøet kan nydes fuldt ud med denne placering i hjertet af København, hvor det hele trives side om side og skaber et levende bybillede. Nørrebro har noget for en hver smag, og er i 2020 af det legendariske globale magasin Time Out udnævnt til en af verdens bedste bydele. Nørrebro er en af verdens mest cool og næstekærlige bydele.

BESTIL EN GRATIS & UFORPLIGTENDE SALGSVURDERING ALLEREDE I DAG HOS:

danbolig Nordvest-Emdrup - Frederiksborgvej 39, 2400 København NV
Tlf. 38 10 14 44 – nordvest@danbolig.dk

danbolig Nørrebro - Fælledvej 6, 2200 København N
Tlf. 35 36 14 44 - noerrebro@danbolig.dk

danbolig Vesterbro & Carlsberg Byen - Istedgade 132, 1650 København V
Tlf. 32 55 14 44 - vesterbro@danbolig.dk

danbolig Sydvest - Mozartsvej 5, 2450 København SV
Tlf. 92 92 24 50 - sydvest@danbolig.dk

danbolig Nørrebro – Brdr. Bjørn Bredo

Fælledvej 6 · 2200 København N

Tlf. 35 36 14 44 · CVR 26671345

danbolig.dk · noerrebro@danbolig.dk

danbolig
SAMARBEJDER MED NORDEA

Adresse: Sankt Hans Gade 22, 2. tv., 2200 København N
Kontantpris: kr. 4.145.000

Sagsnr.: 0870001173
Ejerudgift/md.: kr. 2.878

Dato: 10.11.2025



Adresse: Sankt Hans Gade 22, 2. tv., 2200 København N
Kontantpris: kr. 4.145.000Sagsnr.: 0870001173
Ejerudgift/md.: kr. 2.878

Dato: 10.11.2025

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype: Ideel anpart (ejerlejlighed)
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 6089 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.: 6022398
Ejl.nr.
Zonestatus: [zonestatus]
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentligt
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1885

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi:
Grundværdi: 12.604.000,00
Grundlag for ejd. værdiskat:
Grundlag for grundskyld: 10.083.200,00

Tilbehør:

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

- Kogeplade, mrk. SMEG
- Ovn, mrk. SMEG
- Køle/fryseskab, mrk. Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 0 m²
heraf tinglyst boligareal: 0 m²

BBR-boligareal: 46 m²

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

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

1.5.1871 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
28.4.1873 Dok om fælles brandmur/gavl mv
20.3.1989 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
23.1.1995 Dok om fjernvarme mv, (F-13-I) 1_F-I_13
15.12.1999 Samejeoverenskomst indeholdende excl brugsret.
4.9.2003 Tillæg til samejeoverenskomst.
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen,
ejendomsdatarapporten og afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Sankt Hans Gade 22, 2. tv., 2200 København N
Kontantpris: kr. 4.145.000Sagsnr.: 0870001173
Ejerudgift/md.: kr. 2.878

Dato: 10.11.2025

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp: ☒ Ja ☐ Nejinsekt: ☒ Ja ☐ Nejrørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.500,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Oplysningerne er anslået da

Da sælgers seneste årsopgørelse vedr. varme ikke er modtaget, er varmeudgiften anslået ud fra aconto oplyst af sælger/
administrator.**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:**Anpartsforhold:**

Fordelingstal:

Sikkerhed til samejet:

Forhøjelse?

Brugsret og fællesfaciliteter:

Ideel anpart:Køber gøres opmærksom på, at der ikke foreligger oplysning om tinglyst areal for
ideelle anparter.

Boligarealet vedrører det areal, hvortil brugsretten er knyttet.

For så vidt angår fællesarealer mv. henvises til samejeoverenskomsten.

Beløb for grundværdi vedrører hele ejendommen.

Tilladelse til husdyr: Vides endnu ikke. **Tilladelse til udlejning:** Vides endnu ikke.**Bevaringsværdige bygninger:**Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 6 jf.
oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb.Bygninger med værdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede
udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.**Arbejdsdage:**4 dage i alt, delt ud på to weekender. Ved udeblivelse er der en udgift på kr. 800 pr.
dag.**Jordforurening:**Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som
lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret
mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.**Sælger oplyser:**

... Fortsættes på side 6

Adresse: Sankt Hans Gade 22, 2. tv., 2200 København N
Kontantpris: kr. 4.145.000

Sagsnr.: 0870001173
Ejerudgift/md.: kr. 2.878

Dato: 10.11.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 0,00	Kontantpris/udbetalingkr. 4.145.000,00
Grundskyld 2025	kr. 6.428,00	Ejerskiftegebyr til administrator, ansl.kr. 2.000,00
Fællesudgifter ansl.	kr. 28.004,76	Omkostninger til købers advokat/rådgiver, anslåetkr. 15.000,00
Rottebekæmpelse ansl.	kr. 100,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skødekr. 26.750,00
		I altkr. 4.188.750,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 34.532,76	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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: 21.796 md./ 261.552 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 17.951 md./ 215.411 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: 10.11.2025. 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:** Der tages forbehold for om standardfinansieringen kan opnås. Det oplyses, at ejerskiftelånet skal reduceres med 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: Sankt Hans Gade 22, 2. tv., 2200 København N
Kontantpris: kr. 4.145.000

Sagsnr.: 0870001173
Ejerudgift/md.: kr. 2.878

Dato: 10.11.2025

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:

Afventer administratorbesvarelse.

Foreningsforhold:

Grundejerforening el. lign.: Nej

Ejerforeningsforhold

Admin:

Tinglyst: 1/8

Fællesudgifter fordeles efter:

Sikkerhed til e/f: Nej

Sikkerhed skal oprettes til foreningen: Nej

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret: Loftrum

Fællesfaciliteter: Kælderrum, tørre/loftsrum

Adresse: Sankt Hans Gade 22, 2. tv., 2200 København N
Kontantpris: kr. 4.145.000

Sagsnr.: 0870001173
Ejerudgift/md.: kr. 2.878

Dato: 10.11.2025

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.

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Med henvisning til sælgers oplysningsskema gøres særligt opmærksom på, at sælger har oplyst følgende:

- Der er skrammer på trægulvene i soveværelset og stuen.
- Skyl ud knappen på toilettet kan drille.
-

Forsænkede lofter:

Sælger oplyser, at de forsænkede lofter i lejligheden, muligvis ikke opfylder bygningsreglementets krav til sådanne lofter, ligesom stærkstrømsreglementets krav ikke garanteres at være opfyldt. Sælger fralægger sig ethvert ansvar som følge heraf. Køber accepterer, at der, hverken nu eller senere, kan gøres krav gældende mod sælger i den anledning, det være sig i form af erstatning eller i form af afslag i købesummen. Parterne er enige om, at der er taget højde for dette forhold i købesummen.

Andre forhold af væsentlig betydning fortsætter på side 6...