



REAL

Hjørringgade 9, 3. tv, 2100 København Ø

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	49
Kontant	4.995.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.312	Altan	Ja
Byggeår/ombygget	1901/1958	Energimærke	D

Sagsnr. **159-1914**

RealMæglerne Østerbro ApS Ejendomsmægler

Nordre Frihavsgade 77 / 2100 København Ø / Tlf. +45 43582100 / www.realmæglerne.dk/2100

Salgsopstilling

Formulærens 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: Hjørninggade 9, 3. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 159-1914
Ejerudgift/md.: kr. 3.312

Dato: 10.04.2026



Lys og indbydende lejlighed med syd-vest vendt altan

Træd indenfor i denne indbydende, lyse og velindrettede 2-værelses lejlighed med en skøn syd vest vendt altan.

Lejligheden har en åben planløsning, hvor det stilrene køkken ligger i direkte forbindelse med den lyse og rummelige stue. Her er god plads til både et sofaarrangement, med plads til afslapning og et spiseområde med plads til gæster og hyggelige middage.

Det rummelige soveværelse har et skønt lysindfald fra det store vinduesparti og god plads til både seng og opbevaring. Badeværelset fremstår tidløst med separat bruseniche og moderne materialevalg.

På altanen er der god plads til at nyde en solrig eftermiddag med loungemøbler og grønne planter i hyggelige omgivelser.

Ejendommen:

Ejendommen er fra 1901, og har et grønt område og cykelparkering i gården. Der er derudover brugsret til et kælderrum.

Området:

Området byder på det bedste fra to verdener. I den ene ende finder du Nordhavns Station, som sikrer hurtig adgang til resten af byen, og i den anden ende ligger Strandboulevarden med sin smukke, grønne beplantning og rolige atmosfære. Et område, der er både levende, grønt og særdeles attraktivt.

Alt er inde for rækkevidde, hvad enten det gælder indkøb, hyggelige cafeér, bagerier, sportsfaciliteter og offentlige transportmuligheder.

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: Nicklas Kastbjerg

Adresse: Hjørninggade 9, 3. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 159-1914
Ejerudgift/md.: kr. 3.312

Dato: 10.04.2026

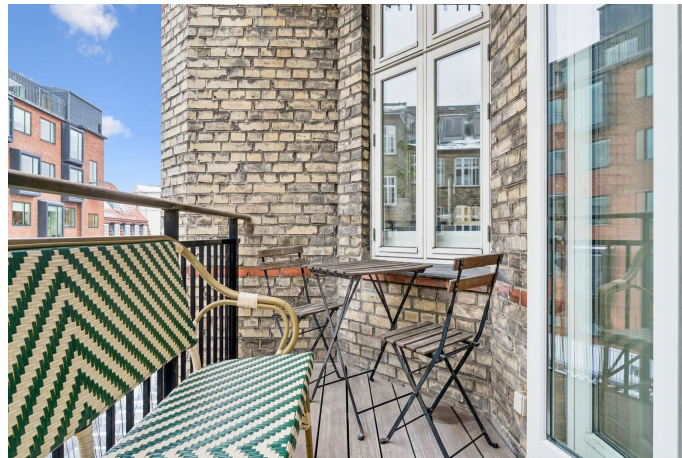




Adresse: Hjørtinggade 9, 3. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 159-1914
Ejerudgift/md.: kr. 3.312

Dato: 10.04.2026

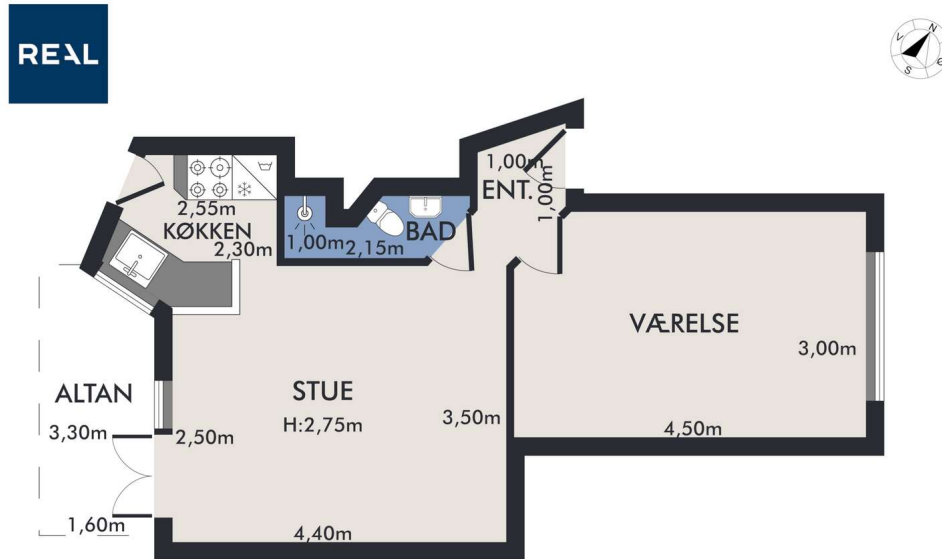




Adresse: Hjørninggade 9, 3. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 159-1914
Ejerudgift/md.: kr. 3.312

Dato: 10.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Hjørtinggade 9, 3. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 159-1914
Ejerudgift/md.: kr. 3.312

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 2965 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.: 147869
Ejerl. Nr.: 31
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1901/1958

Arealer**

Tinglyst areal: 41 m²
Heraf tinglyst boligareal: 41 m²
BBR-boligareal: 49 m²

** 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.227.000
Grundværdi: 2.099.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.581.600
Grundlag for grundskyld: 1.679.200

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 (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Siemens), Køle/fryseskab (Siemens), Vaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Hjørninggade 9, 3. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 159-1914
Ejerudgift/md.: kr. 3.312

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til foreningens forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.712 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes.

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Hjørringgade 9, 3. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 159-1914
Ejerudgift/md.: kr. 3.312

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.166	Kontantpris	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	8.564	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Rottebekæmpelse	kr.	90	Ejerskiftegebyr	kr.	2.100
Fællesudgifter	kr.	16.128	Ejerskiftegebyr	kr.	2.100
Bredbånd	kr.	1.800	I alt	kr.	5.031.050
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	39.748			

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.302 md. / 327.626 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 22.333 md. / 267.995 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **For-**

behold: Kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed.

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: Hjørringgade 9, 3. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 159-1914
Ejerudgift/md.: kr. 3.312

Dato: 10.04.2026

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 besvarelse fra E/F

Forening/laug

Navn: Gårdlauget Hjørringgade
Pligt til medlemskab: Ja

Ejerforening

Navn: E/F Hjørringgade 5-9
Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal

Admin: 0 / 0
Tinglyst: 47 / 2040
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Kælderrum iflg. sælger

Servitutter

- Nr. 1: 16.08.1852 - Dok om indskrænkning i ejendomsretten .
- Nr. 2: 09.09.1861 - Dok om færdselsret mv .
- Nr. 3: 09.02.1885 - Dok om grænseregulering mv .
- Nr. 4: 04.02.1901 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_I-II_418
- Nr. 5: 04.02.1901 - Dok om fælles brandmur/gavl mv 1_I-II_418
- Nr. 6: 04.08.1959 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_I-II_418
- Nr. 7: 19.12.1964 - Dok om færdselsret mv SKAL BESTILLES PÅ LANDARKIVET
- Nr. 8: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv, (F13I) 1_F-I_13
- Nr. 9: 30.06.1995 - Dekl ang fælles gårdanlæg m.v.
- Nr. 10: 09.09.1998 - Vedtægter for gårdlaug Tillige anden ejendom
- Nr. 11: 18.06.1999 - Lokalplan nr 306.
- Nr. 12: 25.02.2002 - Vedtægter for ejerforening Tillige lyst pantstiftende 1_I-II_418

Planer

Der henvises til ejendomsdatarapporten
Lokalplan 306 - Hjørringgade

- Anlægsprojekter: <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>
 - Kommuneplan: <https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>
 - Spildevandsplan: <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/>
- Alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom. Der kan fra kommunen blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificeret

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.

Bevaringsværdige bygninger

Ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter. Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i



Adresse: Hjørtinggade 9, 3. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 159-1914
Ejerudgift/md.: kr. 3.312

Dato: 10.04.2026

plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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.

Announce



Mød holdet bag dit boligsalg