



REAL

Herninggade 5, 4. th., 2100 København Ø

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	64
Kontantpris	4.295.000	Værelser	2
Ejerudgift	4.403		
Byggeår	1935	Energimærke	D

Sagsnr. **159-8152**

RealMæglerne Østerbro ApS

Ejendomsmægler / Nordre Frihavnsgade 77 / 2100 København Ø / Tlf. 43582100 / www.realmaeglerne.dk/2100

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: Herninggade 5, 4. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 159-8152
Ejerudgift/md.: kr. 4.403

Dato: 20.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne indbydende og veludnyttede 2-værelses lejlighed som ligger i et populært område på Østerbro.

Køkkenalrummet er særligt indbydende med den åbne planløsning, det store vinduesparti, samt direkte adgang til lejlighedens altan. Dette giver et skønt lysindfald og en følelse af privatliv, da der er god afstand til naboerne. Køkkenet er lyst og elegant med lyse elementer og god bordplads, der giver masser af muligheder for madlavning. Der er derudover rigelig plads til både en hyggelig spiseplads, hvor man kan samle familie og venner til måltider, samt en rummelig stue, der indbyder til afslapning og samvær. Soveværelset er rummeligt og charmerende, og har både plads til en stor seng, opbevaring samt kontorplads. Derudover er der en fransk altan, der skaber lys og luft i soveværelset. Lejligheden byder på et rummeligt badeværelse med separat bruseafdeling og vaskemaskine.

Ejendommen er opført i 1935 og fremstår klassisk og moderne. Ejendommen er udstyret med dørtelefon, fjernvarme, adgang til kælderrum og en fælles gård med cykel- og barnevognsrum samt borde og bænke, som skaber en hyggelig stemning i sommermånederne.

Beliggenheden på Herninggade er fantastisk, med kun få minutters gang til både metroen, grønne områder, samt et væld af gode madsteder og butikker. Området er roligt, men samtidig tæt på byens puls, hvilket gør det til et ideelt sted at bo. Her er der nærhed til indkøb og restauranter i Nordhavn, mens Bopa Plads og de hyggelige specialforretninger på Nordre Frihavsgade i kort afstand

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.

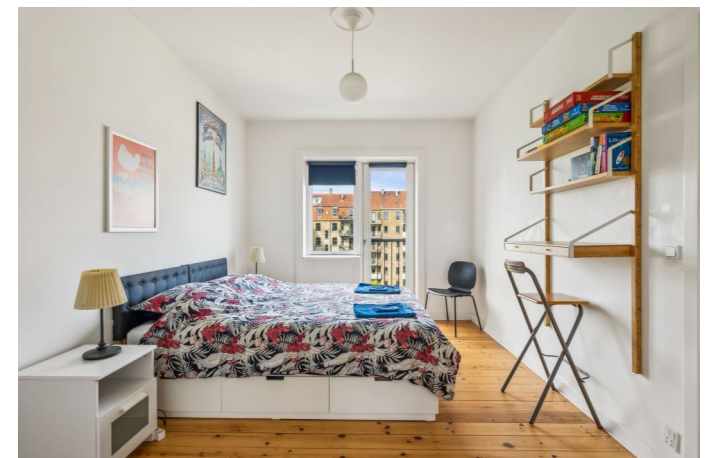
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Lemche

Adresse: Herninggade 5, 4. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 159-8152
Ejerudgift/md.: kr. 4.403

Dato: 20.09.2025



Adresse: Herninggade 5, 4. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 159-8152
Ejerudgift/md.: kr. 4.403

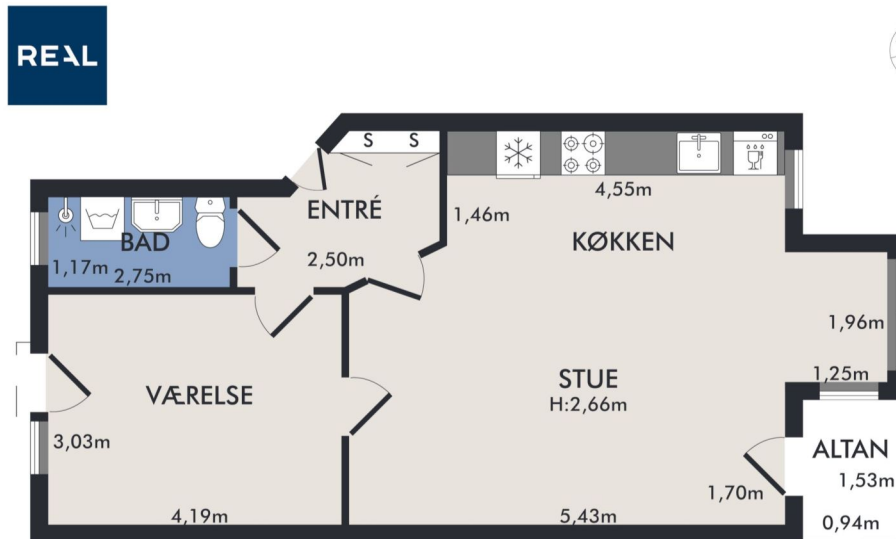
Dato: 20.09.2025



Adresse: Herninggade 5, 4. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 159-8152
Ejerudgift/md.: kr. 4.403

Dato: 20.09.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Herninggade 5, 4. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 159-8152
Ejerudgift/md.: kr. 4.403

Dato: 20.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	5641 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	156152
Ejl.nr.:	45
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1935

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.593.000 kr.
Grundværdi:	2.304.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.874.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.843.200 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	59 m ²
- heraf boligareal:	59 m ²
BBR-boligareal:	64 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planer

- Kommuneplan: Se ejendomsdatarapporten.
- Spildevandsplan: Se ejendomsdatarapporten. 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.
- Anlægsprojekter - <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 24.04.1934 lbnr. 508-01 Dok om vedligeholdelse af gadestrakning mv
Nr. 2 lyst d. 16.01.1935 lbnr. 7325-01 Dok om fælles spildevandsafløb
Nr. 3 lyst d. 07.02.1935 lbnr. 7785-01 Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 4 lyst d. 07.02.1935 lbnr. 7786-01 Dok om færdselsret mv
Nr. 5 lyst d. 20.05.1935 lbnr. 1020-01 Dok om vandforsyning mv
Nr. 6 lyst d. 21.06.1935 lbnr. 1749-01 Dok om tørrerum
Nr. 7 lyst d. 09.07.1935 lbnr. 2093-01 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
Nr. 8 lyst d. 04.11.1935 lbnr. 4207-01 Dok om skure mv
Nr. 9 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 986976-01 Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 14 lyst d. 11.07.2024 lbnr. 1015847815 Normalvedtægt Fravigelse

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Herninggade 5, 4. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 159-8152
Ejerudgift/md.: kr. 4.403

Dato: 20.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Bevaringsværdige bygninger

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.556 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024/2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgssopstillingens 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 salgssopstillingen 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.

Ejerforening Struergården

Matr.nr. 5045, ejerlejlighederne, nr. 1-58 har fordelingstal 3363
Matr.nr. 5641, ejerlejlighederne, nr. 1-71 har fordelingstal 4224
Matr.nr. 5642, ejerlejlighederne, nr. 1-36 har fordelingstal 2091
Samlet fordelingstal 9.678.

Ejerforeningens hjemmeside: www.efstruergaarden.dk.

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 D.



Adresse: Herninggade 5, 4. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 159-8152
Ejerudgift/md.: kr. 4.403

Dato: 20.09.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 14.659	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.295.000
Grundskyld	kr. 9.400	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.650
Rottebækæmpelsesgebyr 2025	kr. 101	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	2.000
Ejerforening, anslået	kr. 24.660	I alt	kr.	4.324.650
Fælleslån ydelse, anslået	kr. 4.020			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

52.841

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.740 md./ 272.881 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.747 md./ 224.968 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 4 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: 20.09.2025
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** 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: Herninggade 5, 4. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 159-8152
Ejerudgift/md.: kr. 4.403

Dato: 20.09.2025

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån	41.134	31.12.2024
Afventer besvarelse fra E/F		

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
Nordea kredit/2,3% Obligationslån	Obligationslån	1.082.821	1.082.821	1.090.720	DKK	2,34	61.141	27,25	2,98			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 59/4224
Adm. fordelingstal: Uoplyst
Sikkerhed til e/f: 45.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

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