



REAL

Mysundegade 5, 5. tv, 1668 København V

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
4.995.000
3.965
1896

Bolig m²
Værelser
Energimærke

51
2
D

Sagsnr. **114-8257**

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS

Istedgade 87 / 1650 København V / Tlf. +45 72312200 / www.realmaeglerne.dk/vesterbro

Salgsopstilling

Formularens 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: Mysundegade 5, 5. tv, 1668 København V
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 114-8257
Ejerudgift/md.: kr. 3.965

Dato: 23.03.2026



Fantastisk lys 2-værelses lige ved Enghave Plads!

Her får du mulighed for at erhverve en moderne og lys lejlighed, der er renoveret i 2025 med fokus på kvalitet og tidløst design. Boligen byder på en stor stue med et flot lysindfald, som skaber en indbydende og rummelig atmosfære. Den separate køkkenafdeling er stilfuldt indrettet med en Corian-bordplade, der kombinerer funktionalitet og æstetik, og giver god plads til madlavning og sociale sammenkomster.

Det rummelige soveværelse er velindrettet med plads til både seng og opbevaring, og badeværelset er moderne med gulvvarme samt separat bruseniche, der giver komfort og en følelse af luksus i hverdagen. Hver kvadratmeter i lejligheden er udnyttet optimalt, hvilket gør boligen praktisk og funktionel uden at gå på kompromis med stil og komfort.

Lejligheden er højtbeliggende, hvilket giver et godt lysindfald og en rolig atmosfære midt i Vesterbros pulserende byliv. Beliggenheden er helt central med kort afstand til caféer, restauranter, indkøbsmuligheder og grønne områder, ligesom offentlig transport ligger lige i nærheden, hvilket gør det nemt at komme rundt i byen.

Alt i alt er dette en gennemrenoveret og veldisponeret bolig, hvor moderne materialer og gennemtænkte løsninger møder Vesterbros charmerende bymiljø. En lejlighed der både er perfekt som bybolig for par, singler eller den enlige køber, der ønsker en stilfuld bolig med central beliggenhed.

Kontakt os i dag for en fremvisning og oplev denne attraktive og indbydende lejlighed på nærmeste hold.

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.

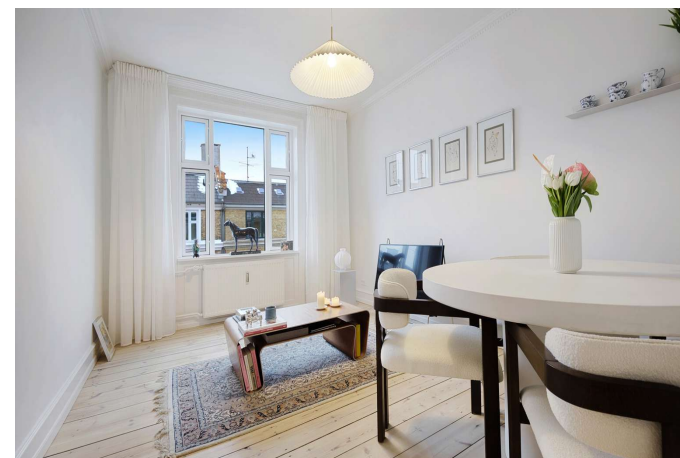
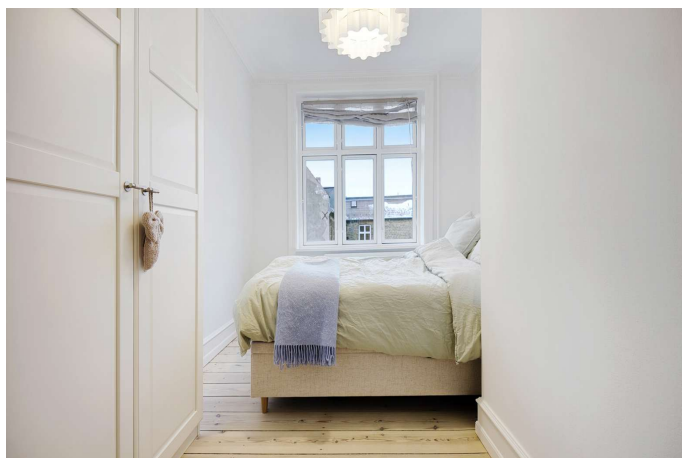
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Troels Døssing

Adresse: Mysundegade 5, 5. tv, 1668 København V
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 114-8257
Ejerudgift/md.: kr. 3.965

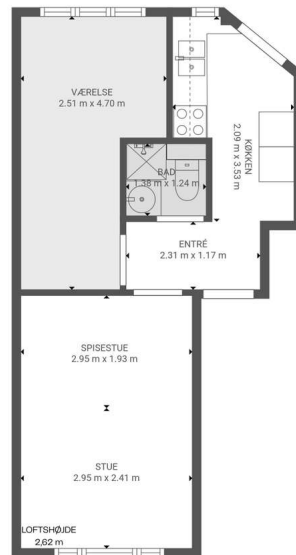
Dato: 23.03.2026



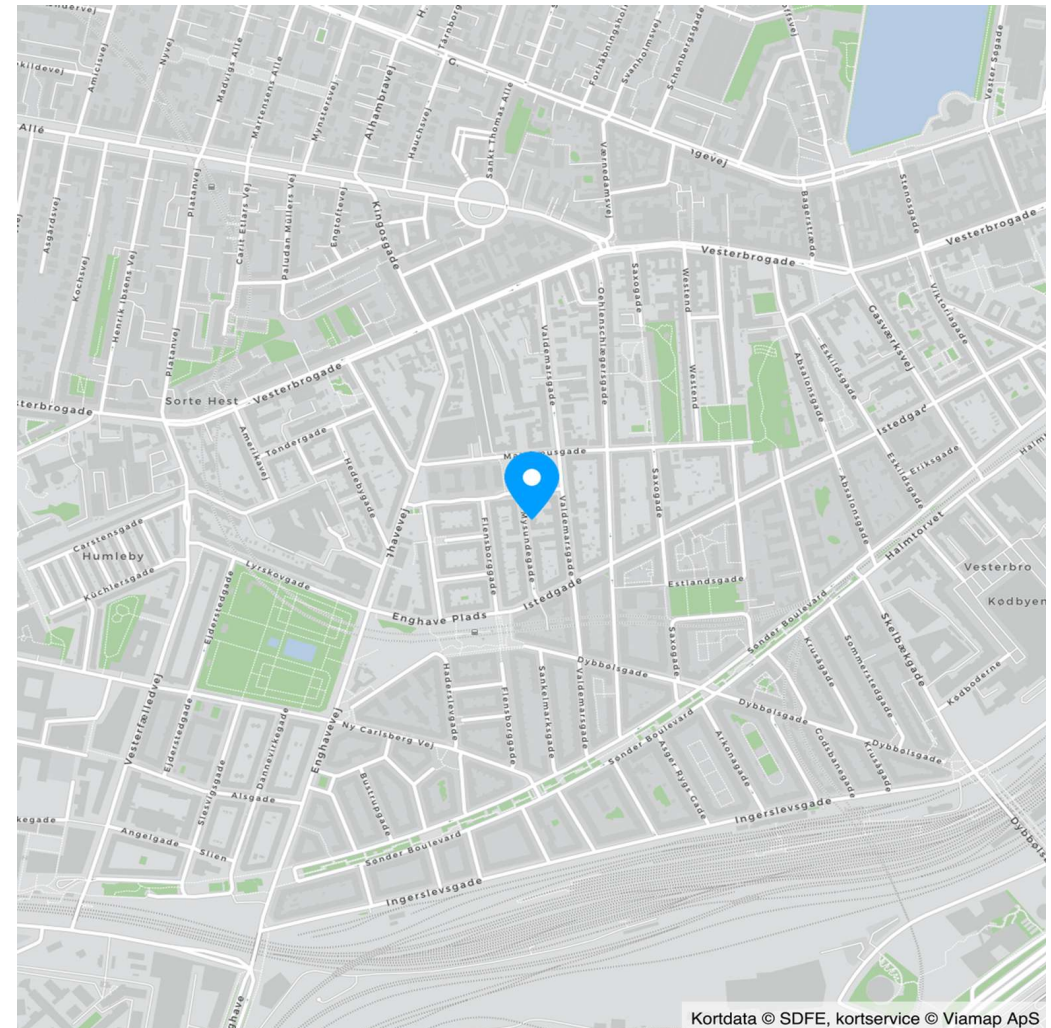
Adresse: Mysundegade 5, 5. tv, 1668 København V
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 114-8257
Ejerudgift/md.: kr. 3.965

Dato: 23.03.2026



Vejledende planlægning er uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Mysundegade 5, 5. tv, 1668 København V
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 114-8257
Ejerudgift/md.: kr. 3.965

Dato: 23.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1074 Udenbys Vester Kvarter, København
BFE-nr.:	163014
Ejerl. Nr.:	11
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1896

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.161.000
Grundværdi:	1.986.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.528.800
Grundlag for grundskyld:	1.588.800

Arealer**

Tinglyst areal:	43 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	43 m ²
BBR-boligareal:	51 m ²

** 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.

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), Køle/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (GRUNDIG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Mysundegade 5, 5. tv, 1668 København V
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 114-8257
Ejerudgift/md.: kr. 3.965

Dato: 23.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
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.: 12.568 Forbrug: 0 A conto
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 salgsoptstillingens 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: Mysundegade 5, 5. tv, 1668 København V
 Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 114-8257
 Ejerudgift/md.: kr. 3.965

Dato: 23.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	12.897	Kontantpris	kr. 4.995.000
Grundskyld	kr.	8.103	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 31.850
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	19.824	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr. 4.925
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	92	Ejerskiftegebyr	kr. 3.250
Grundfond	kr.	3.324	I alt	kr. 5.035.025
Fælleslån - Omfangsdræn, anslået	kr.	3.336	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. 47.576		

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 26.313 md. / 315.753 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.725 md. / 260.704 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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 **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: Mysundegade 5, 5. tv, 1668 København V
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 114-8257
Ejerudgift/md.: kr. 3.965

Dato: 23.03.2026

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Kommende fælleslån - Omfangsdræn	36.669	01.04.2026

Ejerforening

Navn: E/F Mysundegade 5-9
Eksisterende sikkerhed: Kr. 15.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 25.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Forening/laug

Navn: Gårdlauget Mysundegade-Frederiksstadsgade-Valdemarsgade
Pligt til medlemskab: Ja

Fordelingstal:

Admin: 3 / 112
Tinglyst: 3 / 112
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Loftrum iflg. sælger

Servitutter

- Nr. 1: 15.03.2017 - Vedtægter for gårdlauget Mysundegade-Frederiksstadsgade-Valdemarsgade
- Nr. 2: 03.02.1896 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 17.02.1896 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 12.07.1929 - Dok om skure mv
- Nr. 5: 31.03.1933 - Dok om skure mv
- Nr. 6: 10.11.1947 - Luftfartshindringer i 25 m højde over terræn eller derover kræves tilladelse af Min. f. off. arbejder Forprioritet
- Nr. 7: 07.12.1967 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 8: 21.03.1991 - Påbud i medfør af byggeloven
- Nr. 9: 14.05.1992 - Dok om anlægsudg udgør 44.940,86 kr
- Nr. 10: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

- Nr. 11: 06.10.1999 - Vedtægter for ejerforeningen Tillige lyst pantstiftende.

Planer

Der henvises til ejendomsdatarapporten

- Kommuneplan: https://dokument.plandata.dk/11_11347088_1737715824963.pdf
 - Anlægsprojekter: <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>
 - 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

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås: Ja, idet den ene sælger er ansat hos RealMæglerne Nordhavn, Vesterbro og Østerbro

Jordforurening - V2

Ejendommen er ifølge regionens oplysninger DELVIST registreret som forurenat på vidensniveau 2.

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenat i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Byzone - områdeklassificeret

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

Bevaringsværdige bygninger

Ejendommen er bevaringsværdig på niveau 5 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk.



Adresse: Mysundegade 5, 5. tv, 1668 København V
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 114-8257
Ejerudgift/md.: kr. 3.965

Dato: 23.03.2026

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-/år-sopgørelsen. 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.

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

RealMæglerne Vesterbro

RealMæglerne på Vesterbro tilbyder via vores 9 butikker på Frederiksberg, Vesterbro, Østerbro, Nordhavn Amager, Tårnby, Valby & Kgs. Enghave et aktivt salgsarbejde på tværs af vores butikker. Det giver vores kunders ejendomme maksimal eksponering og optimale salgsmuligheder.

Vi sælger mere end 500 ejendomme om året til konkurrencedygtige salærer.