

Herninggade 21, 5. th, 2100 København Ø

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**64**
Kontant	**4.800.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**4.195**	Altan	**Ja**
Byggeår	**1935**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **159-8522**

RealMæglerne Østerbro
Århusgade 36 / 2100 København Ø / Tlf. +45 43582100 / www.realmaeglerne.dk/2100

RealMæglerne Østerbro
CVR-nr. 33946198
Århusgade 36 / 2100 København Ø
Tlf. +4543582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

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: Herninggade 21, 5. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 159-8522
Ejerudgift/md.: kr. 4.195

Dato: 16.11.2026



Stor 2-værelses med masser af potentiale

Velkommen til en lys og indbydende lejlighed højt placeret i en velholdt ejendom. Her byder stuen på store vinduespartier, der lader dagslyset strømme ind og skaber en dejlig atmosfære. Rummet har god plads til både et hyggeligt sofahjørne og et stort spisebord. Fra stuen er der direkte udgang til den østvendte altan, hvor morgensolen kan nydes med en kop kaffe, inden dagen begynder.

Soveværelset er rummeligt og roligt med fransk altan mod vest, hvor eftermiddagssolen finder vej ind, og hvorfra der er en flot udsigt over byens tage og det smukke kirketårn. De lyse plankegulve går igen i hele lejligheden og tilfører rummene varme og karakter. Køkkenet er funktionelt indrettet med god arbejdsplads, træbordplade og gaskomfur, mens badeværelset har en god størrelse og byder på både badekar og vindue.

Ejendommen er opført i 1935, men fremstår velholdt og tidssvarende efter flere større renoveringer. Ejerforeningen er veldrevet og har en sund økonomi, der giver gode rammer for den løbende vedligeholdelse.

Til ejendommen hører fællesvaskeri i kælderen og adgang til kælderrum. Derudover er der en hyggelig fælles gård med cykel- og barnevognsskur samt borde og bænke, der indbyder til ophold i sommermånederne.

Med adresse på Herninggade får I en attraktiv beliggenhed med blot få minutters gang til metro, grønne områder, havnebad, legepladser og et bredt udvalg af spændende spisesteder og dagligdagens fornødenheder. Her bor I i rolige og behagelige omgivelser, samtidig med at byens mange muligheder er lige inden for rækkevidde.

I nærområdet finder I blandt andet Nordhavn, Fælledparken og Langelinie, mens Bopa Plads byder på hyggelige caféer, og Nordre Frihavnsgade frister med specialbutikker og et levende handelsmiljø. En beliggenhed, der kombinerer det bedste fra det rolige Østerbro med nærheden til byens puls.

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: Oliver Raahauge Geertsen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Østerbro
CVR-nr. 33946198
Århusgade 36 / 2100 København Ø
Tlf. +4543582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

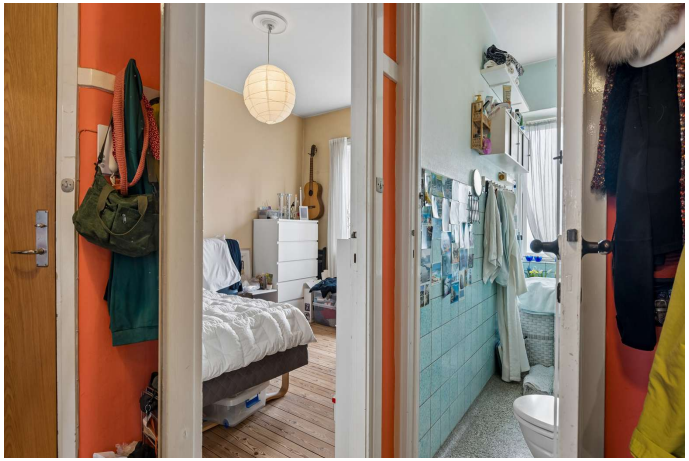
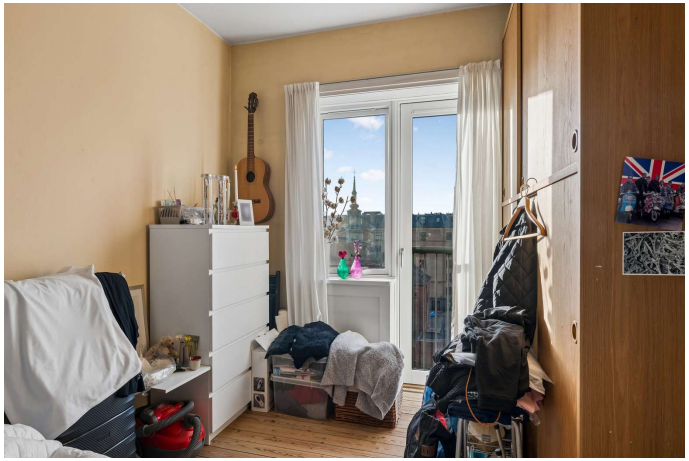
Adresse: Herninggade 21, 5. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 159-8522
Ejerudgift/md.: kr. 4.195

Dato: 16.11.2026





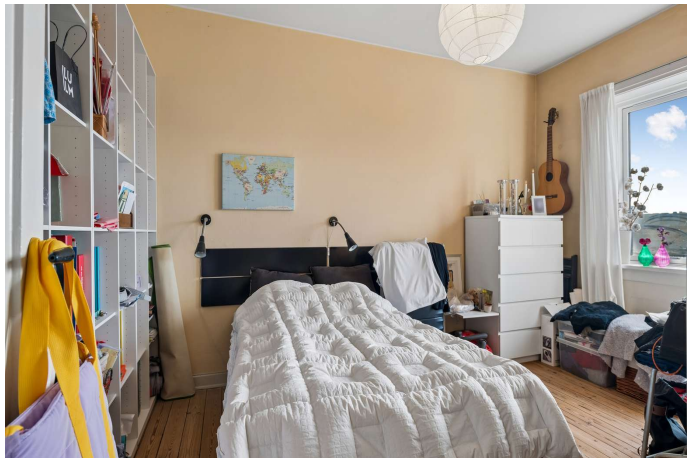
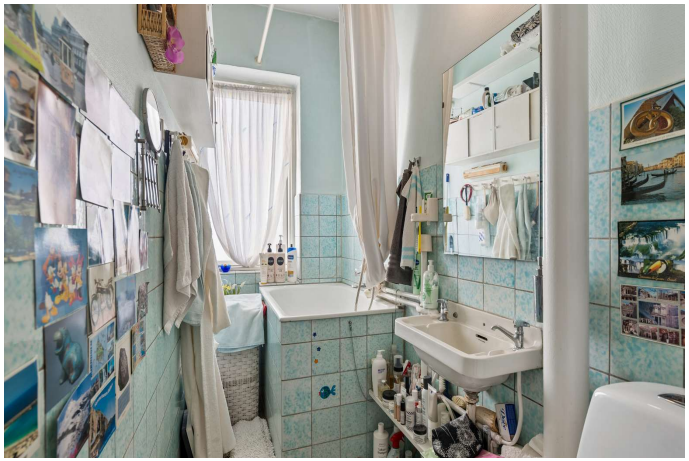
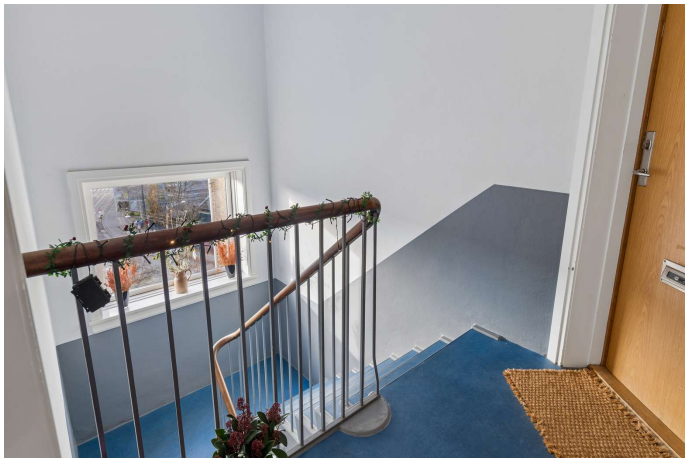
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Østerbro
CVR-nr. 33946198
Århusgade 36 / 2100 København Ø
Tlf. +4543582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

Adresse: Herninggade 21, 5. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 159-8522
Ejerudgift/md.: kr. 4.195

Dato: 16.11.2026




COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

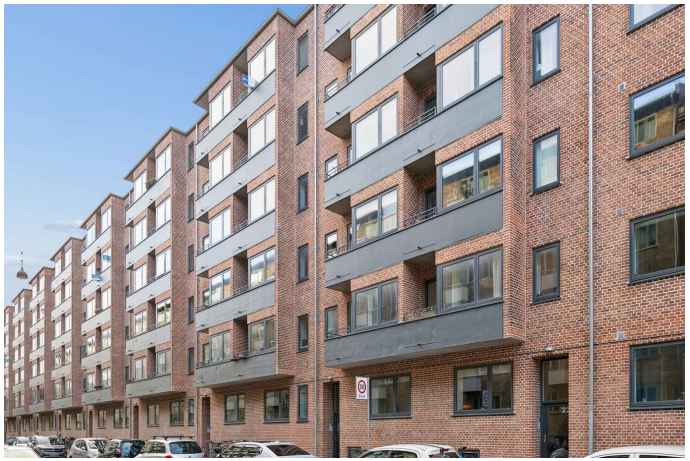
RealMæglerne Østerbro
CVR-nr. 33946198
Århusgade 36 / 2100 København Ø
Tlf. +4543582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

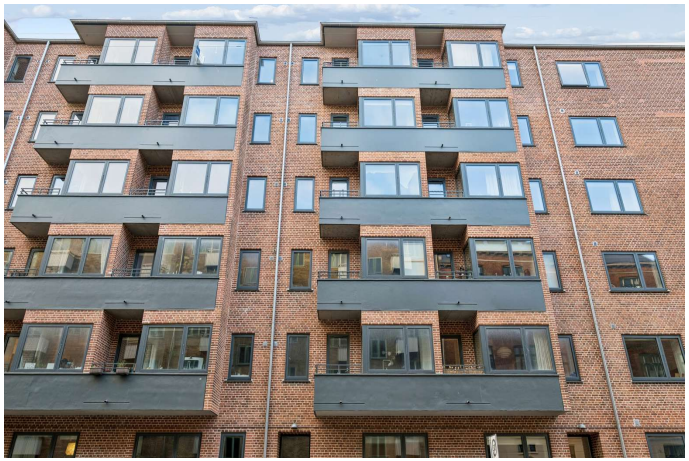
Adresse: Herninggade 21, 5. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.800.000

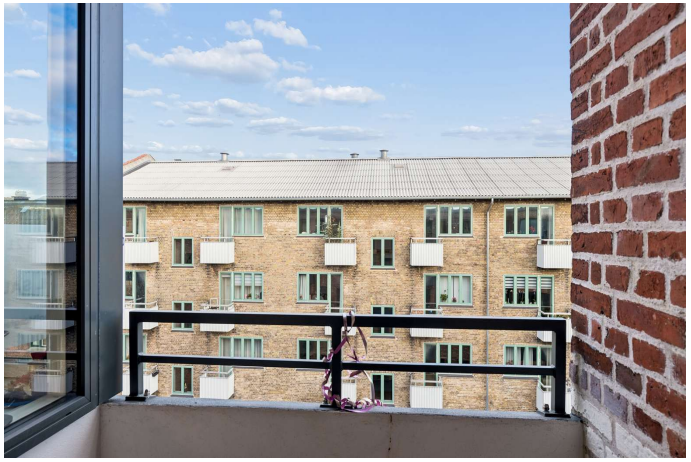
Sagsnr.: 159-8522
Ejerudgift/md.: kr. 4.195

Dato: 16.11.2026











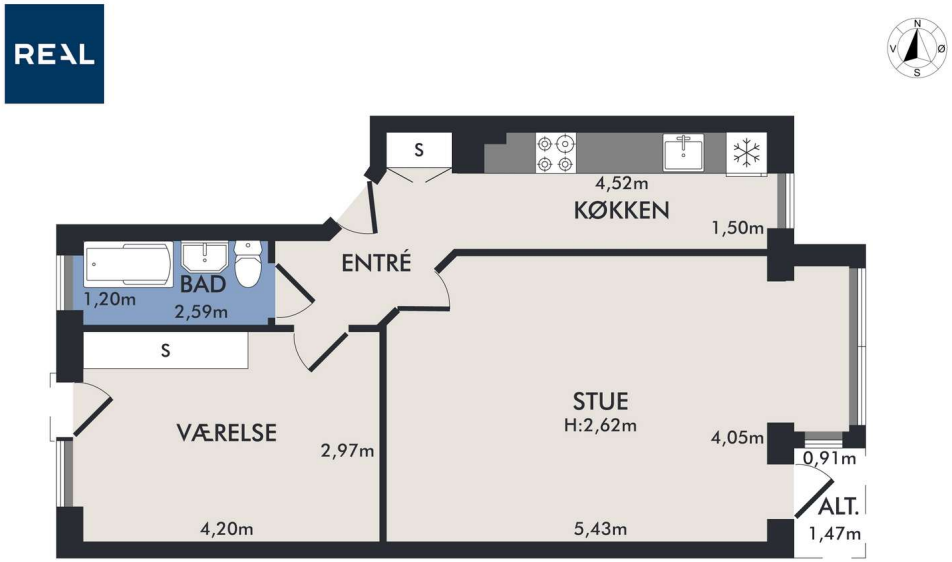
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Østerbro
CVR-nr. 33946198
Århusgade 36 / 2100 København Ø
Tlf. +4543582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

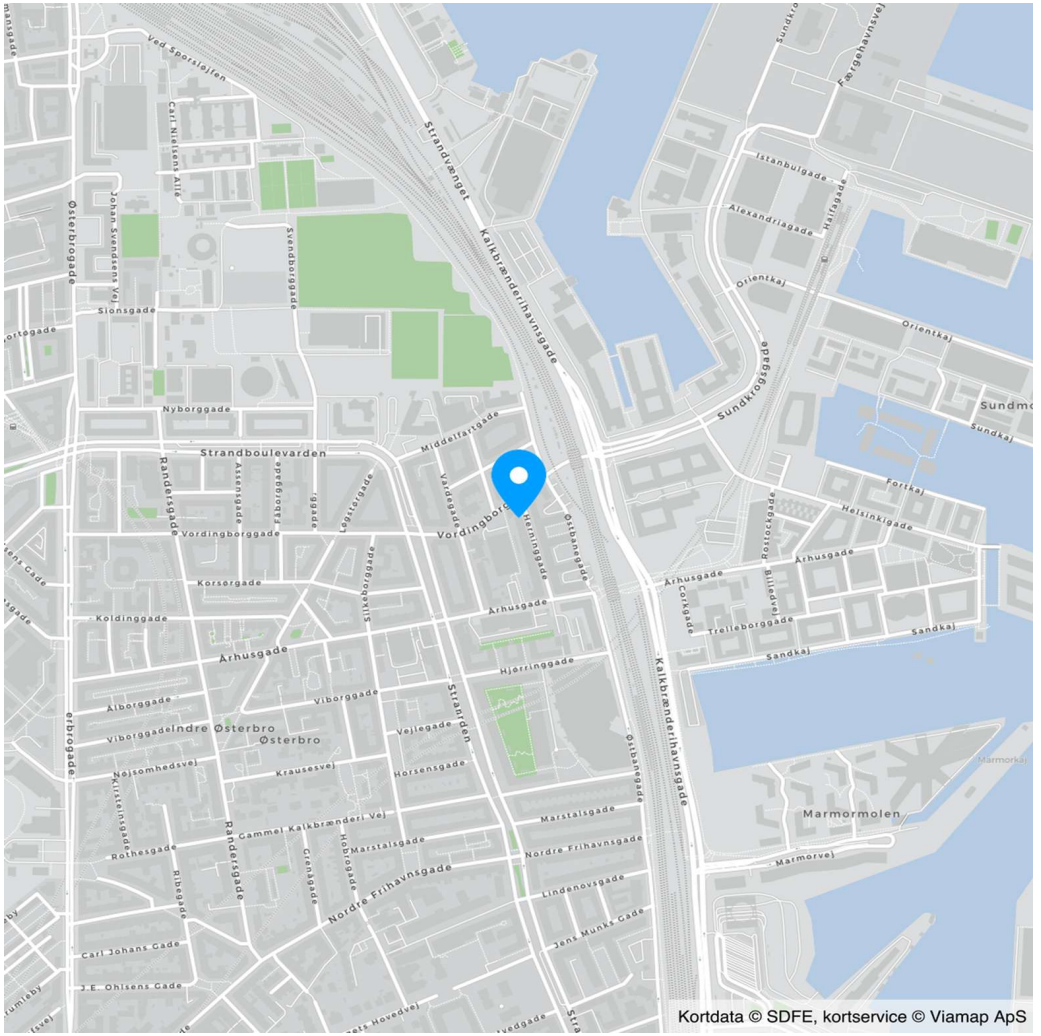
Adresse: Herninggade 21, 5. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 159-8522
Ejerudgift/md.: kr. 4.195

Dato: 16.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Østerbro
CVR-nr. 33946198
Århusgade 36 / 2100 København Ø
Tlf. +4543582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

Adresse: Herninggade 21, 5. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 159-8522
Ejerudgift/md.: kr. 4.195

Dato: 16.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	5045 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	155635
Ejerl. Nr.:	35
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1935

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.815.000
Grundværdi:	2.604.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.052.000
Grundlag for grundskyld:	2.083.200

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	59 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	59 m^2
BBR-boligareal:	64 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):

Afventer oplysninger fra sælger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Østerbro
CVR-nr. 33946198
Århusgade 36 / 2100 København Ø
Tlf. +4543582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

Adresse: Herninggade 21, 5. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 159-8522
Ejerudgift/md.: kr. 4.195

Dato: 16.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer kopi af ejendommens forsikring

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 8.000 Forbrug: Anslået
Udgiften er beregnet i år: 0
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone - 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 salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen 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 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Østerbro
CVR-nr. 33946198
Århusgade 36 / 2100 København Ø
Tlf. +4543582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

Adresse: Herninggade 21, 5. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 159-8522
Ejerudgift/md.: kr. 4.195

Dato: 16.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	15.565
Grundskyld	kr.	10.624
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150
Ejerforening/fællesudgifter, ANSLÅET	kr.	24.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	50.340

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.800.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.650
Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
I alt	kr.	4.833.650

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

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.916 md. / 322.994 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 22.021 md. / 264.255 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Østerbro
CVR-nr. 33946198
Århusgade 36 / 2100 København Ø
Tlf. +4543582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer oplysninger		16.11.2026

Ejerforening
Navn: E/F Struergården
Eksisterende sikkerhed: Kr. 29.500 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 15.500 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 59 / 3363
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Servitutter
- Nr. 1: 24.04.1934 - Dok om vedligeholdelse af gadestrakning mv
- Nr. 2: 16.01.1935 - Dok om spildevandsafløb 1_I-II_325
- Nr. 3: 07.02.1935 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 4: 07.02.1935 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 5: 20.05.1935 - Dok om vandforsyning mv, Om resp se akt
- Nr. 6: 21.06.1935 - Dok om tørrerum
- Nr. 7: 09.07.1935 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv
- Nr. 8: 04.11.1935 - Dok om skure mv
- Nr. 9: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv, akt (F 13 I) 1_F-I_13
- Nr. 16: 11.07.2024 - INDHOLDSFORTEGNELSE

Planer
Københavns Kommuneplan
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.

Anlægsprojekter: https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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