

Nordre Frihavnsgade 19B, st., 2100 København Ø

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**79**
Kontant	**6.498.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**5.309**		
Byggeår	**1900**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **159-8391**

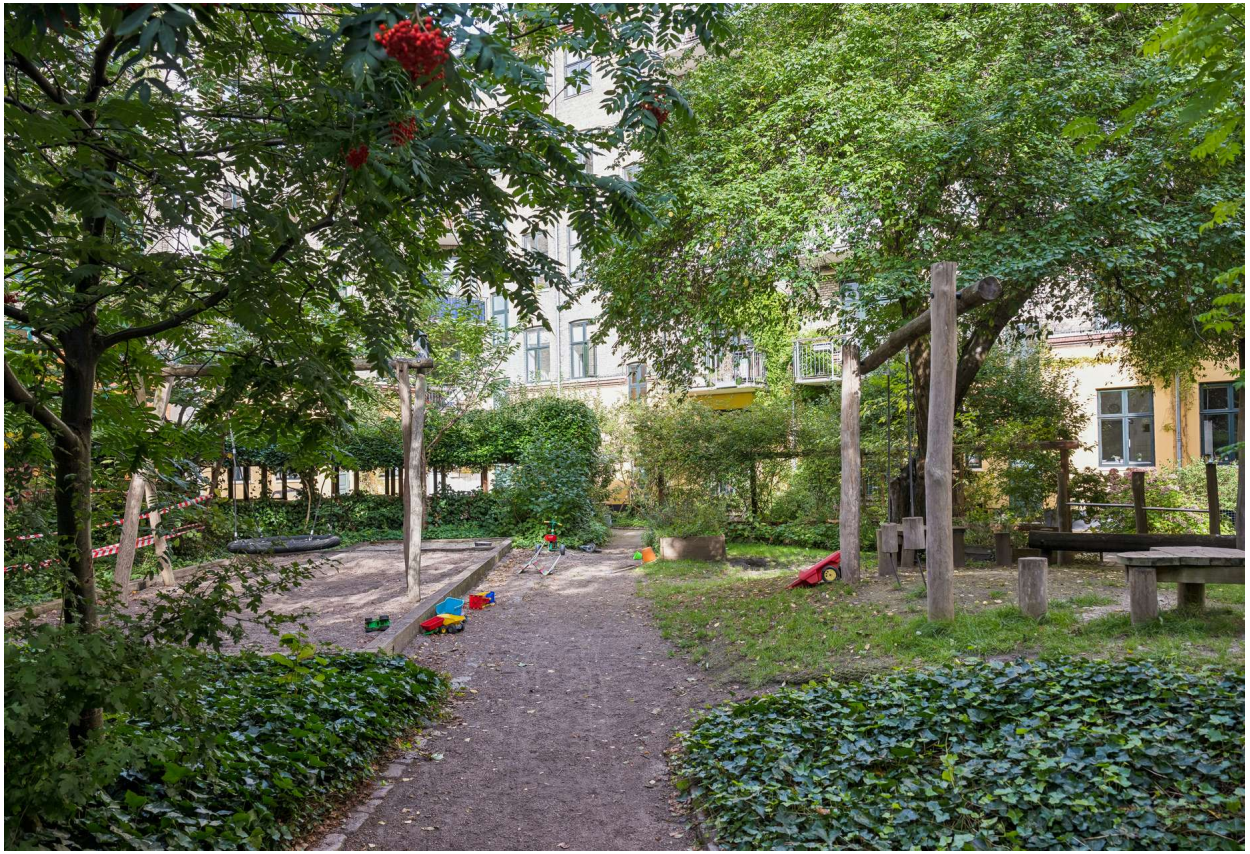
RealMæglerne Østerbro
Århusgade 36 / 2100 København Ø / Tlf. +45 43582100 / www.realmaeglerne.dk/2100

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: Nordre Frihavnsgade 19B, st., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.498.000
Sagsnr.: 159-8391
Ejerudgift/md.: kr. 5.309
Dato: 08.11.2026



Velkommen indenfor i en lejlighed, hvor man straks føler sig hjemme. Her får du en skøn bolig med en varm og indbydende atmosfære samt en planløsning, der giver masser af muligheder i hverdagen. Boligen er beliggende i et baghus i gården tilbagetrukket fra Ndr. Frihavnsgade men samtidig utrolig charmerende og unikt. Entréen byder dig velkommen med plads til både sko og overtøj, og herfra åbner boligen sig op. Køkkenet ligger centralt placeret og fungerer som et naturligt samlingspunkt – et hyggeligt sted at starte dagen med morgenkaffen eller lave mad, mens snakken går. Stuen er boligens hjerte – et lyst og dejligt rum med plads til både afslapning og gæster. Her er der rig mulighed for at indrette sig personligt med både sofaområde og spiseplads, og de gode lysindfald giver rummet en behagelig og levende stemning. Lejligheden rummer to fine værelser, som begge er nemme at indrette – hvad enten du drømmer om et roligt soveværelse, et kreativt kontor eller måske et hyggeligt børneværelse. Badeværelset er praktisk indrettet og ligger centralt i boligen, så det er let tilgængeligt fra alle rum.

Det charmerende baghus er opført i 1900 og boligen er sammen med resten af Ndr. Frihavnsgade et af Østerbros mest levende og eftertragtede handelsgader – en charmerende kombination af lokalt byliv, hyggelige specialbutikker og en afslappet, næsten landsbyagtig stemning midt i København.

Gaden summer af liv med et bredt udvalg af caféer, delikatesseforretninger, vinbarer og små nichebutikker. Her kan du starte dagen med friskbrygget kaffe, handle ind hos lokale specialister og slutte af med en middag i uformelle, hyggelige omgivelser. Stemningen er uformel og imødekommende, og området er kendt for sit stærke lokalmiljø.

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

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: Nordre Frihavnsgade 19B, st., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.498.000

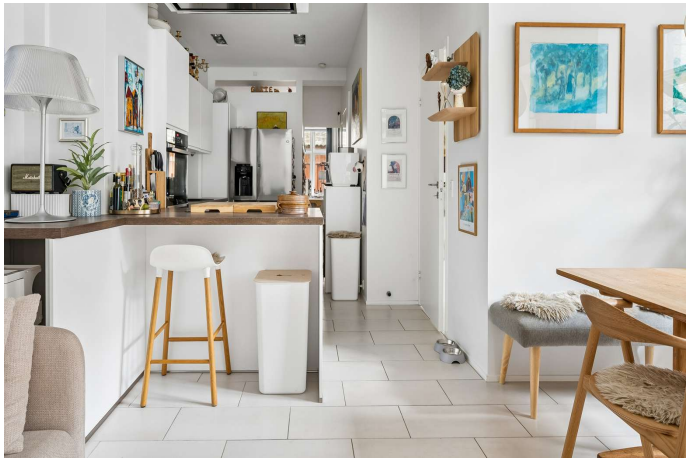
Sagsnr.: 159-8391
Ejerudgift/md.: kr. 5.309

Dato: 08.11.2026













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: Nordre Frihavnsgade 19B, st., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.498.000

Sagsnr.: 159-8391
Ejerudgift/md.: kr. 5.309

Dato: 08.11.2026







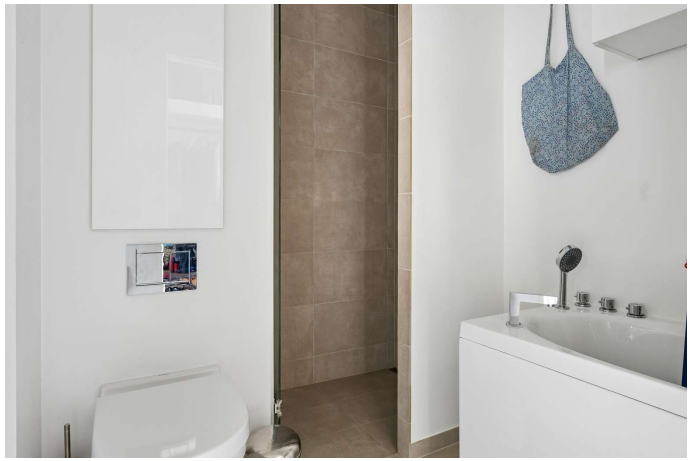
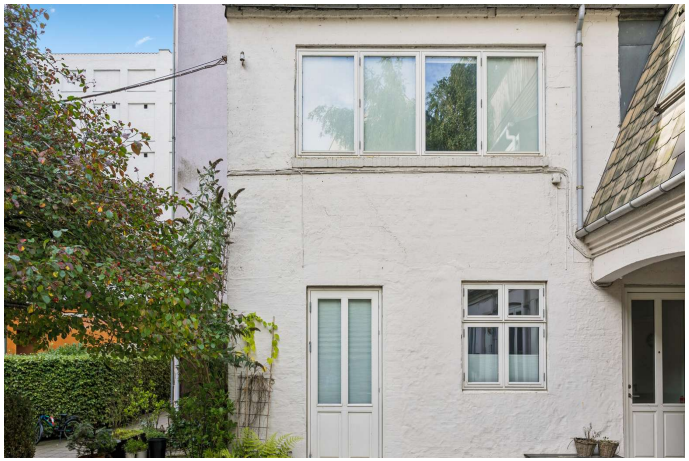

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Nordre Frihavnsgade 19B, st., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.498.000

Sagsnr.: 159-8391
Ejerudgift/md.: kr. 5.309

Dato: 08.11.2026





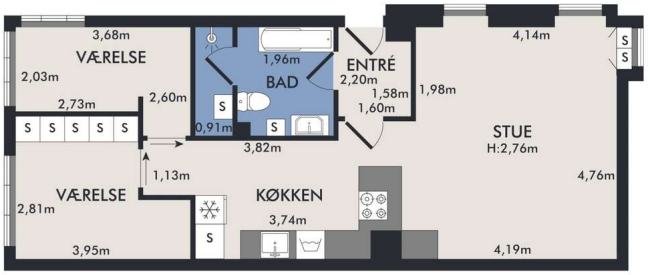
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Nordre Frihavnsgade 19B, st., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.498.000

Sagsnr.: 159-8391
Ejerudgift/md.: kr. 5.309

Dato: 08.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

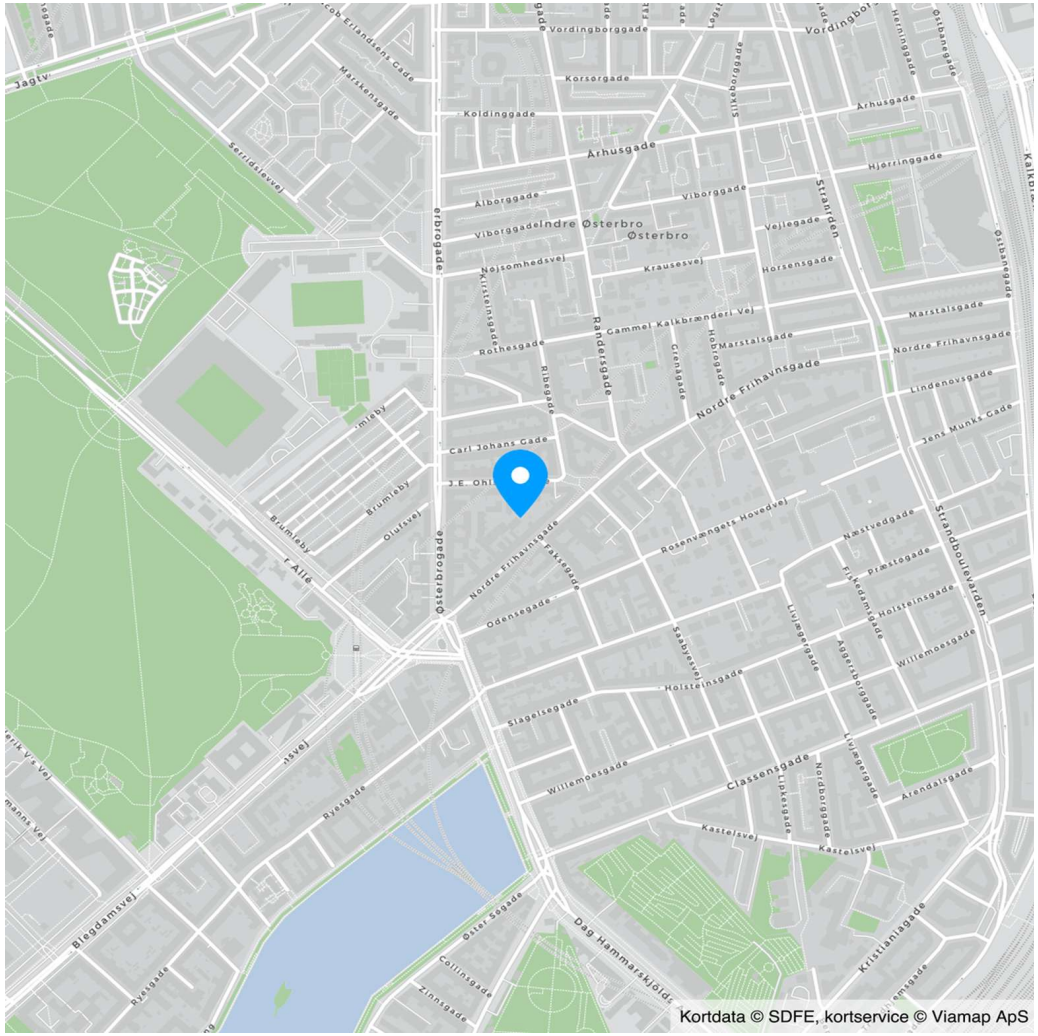
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Nordre Frihavnsgade 19B, st., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.498.000

Sagsnr.: 159-8391
Ejerudgift/md.: kr. 5.309

Dato: 08.11.2026



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: Nordre Frihavnsgade 19B, st., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.498.000

Sagsnr.: 159-8391
Ejerudgift/md.: kr. 5.309

Dato: 08.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	999 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	142166
Ejerl. Nr.:	15
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1900

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	5.920.000
Grundværdi:	3.776.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.736.000
Grundlag for grundskyld:	3.020.800

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	79 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	79 m^2
BBR-boligareal:	79 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):

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: Nordre Frihavnsgade 19B, st., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.498.000

Sagsnr.: 159-8391
Ejerudgift/md.: kr. 5.309

Dato: 08.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

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

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes

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 C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenet - generel
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 6 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig
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.

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: Nordre Frihavnsgade 19B, st., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.498.000

Sagsnr.: 159-8391
Ejerudgift/md.: kr. 5.309

Dato: 08.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	24.154
Grundskyld	kr.	15.406
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150
Ejerforening/fællesudgifter, ANSLÅET	kr.	24.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	63.710

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	6.498.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
I alt	kr.	6.541.850

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 36.405 md. / 436.860 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 29.785 md. / 357.425 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

Adresse: Nordre Frihavnsgade 19B, st., 2100 København Ø Kontantpris: kr. 6.498.000	Sagsnr.: 159-8391 Ejerudgift/md.: kr. 5.309	Dato: 08.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 13: hovedstol kr. 3.318.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 3 / 100
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Servitutter
- Nr. 1: 05.05.2021 - Servitut om Metro
- Nr. 2: 21.02.1876 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, (I/150)
- Nr. 3: 08.07.1878 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, (L/257)
- Nr. 4: 29.06.1903 - Dok om skure mv, (T/195)
- Nr. 5: 12.12.1910 - Dok om at rum ikke må benyttes til natteophold for mennesker
- Nr. 6: 19.09.1990 - Lokalplan
- Nr. 7: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 8: 28.02.1995 - Dok om fælles gårdanlæg mv
- Nr. 9: 19.07.1999 - Vedtægter for gårdlavet "Ohlsens Have" Tillige anden ejendom
- Nr. 10: 20.11.2006 - Vedtægter for Ejerforeningen Nordre Frihavnsgade 19 og 19A
- Nr. 11: 15.01.2008 - Deklaration indh. bestemmelser om indretning af1 ny beboelseslejlighed kun må anvendes til beboelse og ikke som feriebolig Tillige anden ejendom ejl 15, 16 og 17 999 Ukk

Planer
Kommuneplan R24.B.2.13 - R24.B.2.13 - B4

- Lokalplan: Der henvises til ejendomsdatarapporten.
- 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.

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