

**REAL**



## Nyborggade 10, 2. th, 2100 København Ø

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>54</b>
Kontant	<b>4.695.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>3.845</b>		
Byggeår	<b>1903</b>	Energimærke	<b>+ C</b>

Sagsnr. **159-8403**

**RealMæglerne** Østerbro ApS Ejendomsmægler

Nordre Frihavsgade 77 / 2100 København Ø / Tlf. +45 43582100 / [www.realmæglerne.dk/2100](http://www.realmæglerne.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: Nyborggade 10, 2. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 159-8403  
Ejerudgift/md.: kr. 3.845

Dato: 22.04.2026



### Charmerende Østerbro-lejlighed med køkken-alrum og rummeligt badeværelse

Velkommen til denne charmerende og velholdte 2-værelses lejlighed, der byder på en funktionel og gennemtænkt planløsning. Fra entréen fordeler lejligheden sig naturligt til alle rum, og man fornemmer straks den stilrene og indbydende atmosfære, der præger hele boligen.

Det nyere køkken er indrettet langs hele den ene væg med rigeligt arbejdsplads og plads til samtlige hvidevarer. Køkkenet fremstår i flot stand og skaber en moderne ramme om hverdagens måltider, i tæt forbindelse med den lyse og rummelige stue, hvor der er plads til både hyggelig sofaaftenerne og middagsselskaber.

Soveværelset er et roligt og privat fristed med god plads til dobbeltseng, garderobe og øvrige møbler – her er plads til at trække vejret. Badeværelset er pænt og funktionelt indrettet med alt, hvad man har brug for i hverdagen.

Samlet set er dette en lejlighed, der er klar til indflytning og byder på en velafbalanceret boligoplevelse – stilren, velholdt og med en planløsning der bare fungerer.

Ejendommen er 1903 og falder pænt ind i det flotte Østerbro med klassiske detaljer. Lejligheden ligger midt i eftertragtede Østerbro, hvor du finder alt, hvad hjertet begærer. Indkøb er lige om hjørnet med både Netto og Super-Brugsen under 100 meter væk. Transportmulighederne er optimale med både Svanemøllen Station og Poul Henningsens Plads Metro få minutter fra adressen, hvilket giver nem og hurtig adgang til centrum. Fælledparken ligger tæt på – perfekt til løbeturen, en gåtur i grønne omgivelser eller en hyggelig picnic. Derudover finder du SATS træningscenter lige i nærheden.

### 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



Adresse: Nyborggade 10, 2. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 159-8403  
Ejerudgift/md.: kr. 3.845

Dato: 22.04.2026

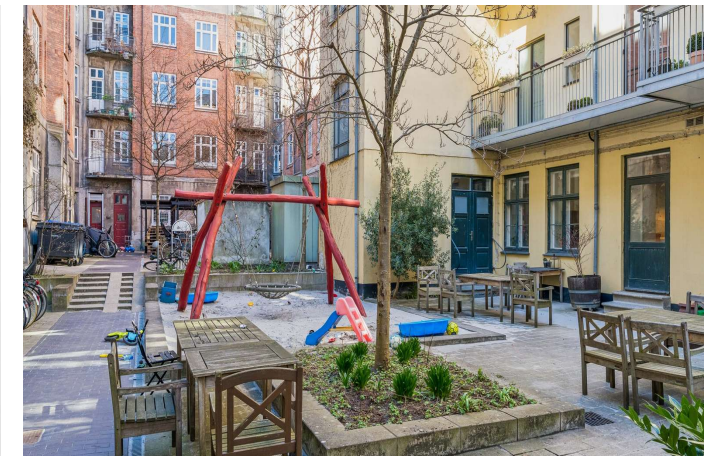




Adresse: Nyborggade 10, 2. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 159-8403  
Ejerudgift/md.: kr. 3.845

Dato: 22.04.2026





Adresse: Nyborggade 10, 2. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 159-8403  
Ejerudgift/md.: kr. 3.845

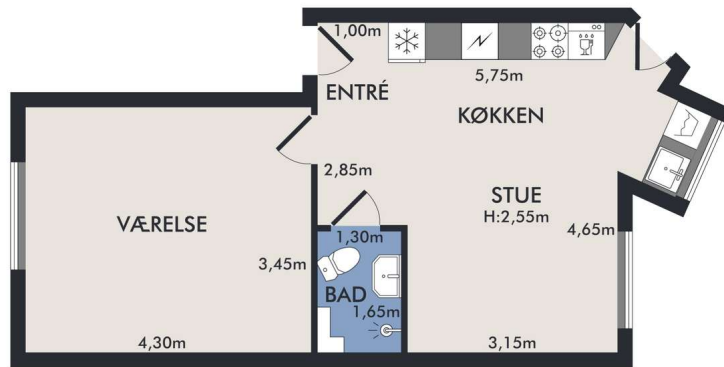
Dato: 22.04.2026



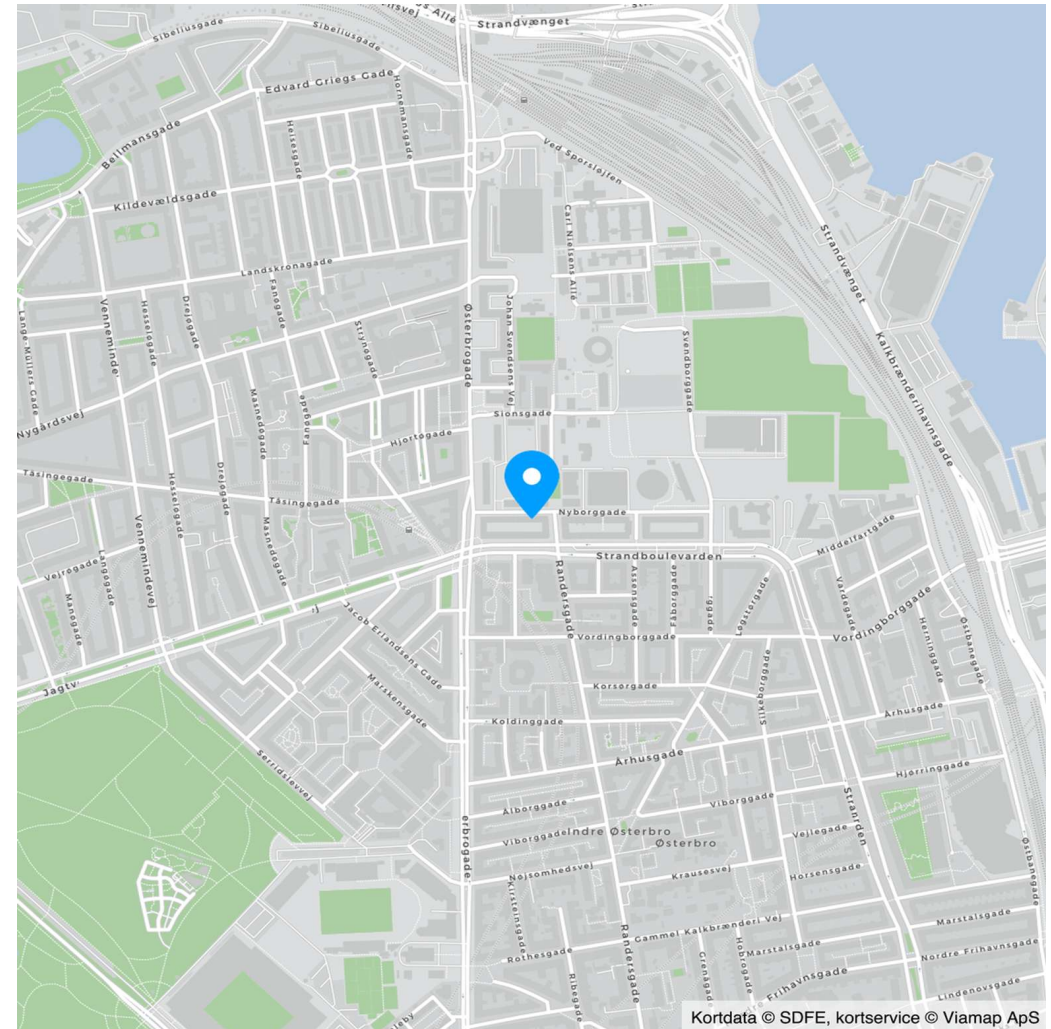
Adresse: Nyborggade 10, 2. th, 2100 København Ø  
 Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 159-8403  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.845

Dato: 22.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Nyborggade 10, 2. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 159-8403  
Ejerudgift/md.: kr. 3.845

Dato: 22.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 3302 Udenbys Klædebo Kvarter, København  
BFE-nr.: 151628  
Ejerl. Nr.: 6  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1903

**Arealer\*\***

Tinglyst areal: 44 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 44 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 54 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 2.814.000  
Grundværdi: 1.779.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.251.200  
Grundlag for grundskyld: 1.423.200

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 (IKEA), Kogeplade (IKEA), Emhætte (IKEA), Mikrobølgeovn (IKEA), Køle/fryseskab (IKEA), Opvaskemaskine (IKEA), Vaskemaskine (LG Inverter Direct Drive 2-1 (kombi vaskemaskine/tørretumbler))

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Nyborggade 10, 2. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 159-8403  
Ejerudgift/md.: kr. 3.845

Dato: 22.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Rørskade: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.249 Forbrug:  
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 + C



Adresse: Nyborggade 10, 2. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 159-8403  
Ejerudgift/md.: kr. 3.845

Dato: 22.04.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.481	Kontantpris	kr.	4.695.000
Grundskyld	kr.	7.258	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.050
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	94	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
Ejerforening/fællesudgifter	kr.	24.324	I alt	kr.	4.728.050
Antenne	kr.	1.188			
Opsparing, faldstammer og stigrør	kr.	1.800	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	kr.	46.145			

**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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.523 md. / 306.276 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.876 md. / 250.518 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: 08.04.2026

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: Nyborggade 10, 2. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 159-8403  
Ejerudgift/md.: kr. 3.845

Dato: 22.04.2026

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:

**Ejerforening**

Navn: E/F Nyborggade 8-10  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: /  
Tinglyst: 44 / 1278  
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Brugsret**

Brugsret til kælderrum iflg. sælger

**Servitutter**

- Nr. 1: 10.03.1902 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (R/180)
- Nr. 2: 08.12.1902 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (S/245)
- Nr. 3: 03.11.1977 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering 1\_G-II\_583
- Nr. 4: 28.05.1979 - Vedtægter for ejerforening, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende. 1\_G-II\_583
- Nr. 5: 25.11.1994 - Dok om at der indrømmes ejl 5 eksklusiv brugsret til toiletrum på2 sal mv
- Nr. 6: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv, (F-13-I)
- Nr. 7: 22.11.2005 - Meddelse om ejendommen skal indgå i fælles gårdanlæg m.v. 1\_G-II\_583
- Nr. 8: 23.05.2006 - Dok i h.t. Lov om byfornyelse ang gårdanlæg mv
- Nr. 9: 06.07.2006 - Tillæg - til Dok om fælles gårdanlæg (dagbogsnr 94865)
- Nr. 10: 18.08.2009 - Vedtægter for Gårdlauget Vibensgård

**Planer**

Kommuneplan R24.B.2.19 - R24.B.2.19 - 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.

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Jordforurening**

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

**Bevaringsværdige bygninger**

Ejendommen er bevaringsværdig på niveau 5 jf. oplysninger fra [www.kulturarv.dk](http://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 plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsoptillingen 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



---

Adresse: Nyborggade 10, 2. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 159-8403  
Ejerudgift/md.: kr. 3.845

Dato: 22.04.2026

---

specifik rådgivning herom.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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