Nordre Frihavnsgade 100A, 5. tv, 2100 København Ø

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m²	**51**
Kontant	**4.399.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**3.541**		
Byggeår	**1903**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **159-8443**

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 100A, 5. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.399.000

Sagsnr.: 159-8443
Ejerudgift/md.: kr. 3.541

Dato: 25.10.2026

Skøn 2-værelses med klassisk charme på Indre Østerbro

På Indre Østerbro får du her en charmerende 2-værelses ejerlejlighed på 51 kvadratmeter, hvor en attraktiv beliggenhed kombineres med en god og funktionel indretning. Boligen henvender sig oplagt til både singlen, parret eller som en god forældrekøbsbolig.

Lejligheden byder velkommen med en entré med plads til sko og overtøj. Herfra er der adgang til boligens forskellige rum, herunder det gode soveværelse og den hyggelige stue. Stuen har et dejligt lysindfald og giver gode muligheder for at indrette både sofa- og spiseafdeling. Boligens køkken er separat og funktionelt indrettet med plads til hverdagens gøremål. Badeværelset er praktisk indrettet og fuldender boligen.

De klassiske detaljer som stuk, lyse plankegulve og højt til loftet tilfører lejligheden en særlig københavnercharme, mens den gode planløsning gør det nemt at skabe et personligt hjem.

Ejendommen byder på et dejligt fælles gårdmiljø, hvor man kan nyde solen og hyggelige stunder. Derudover er beliggenheden på Indre Østerbro særdeles attraktiv med kort afstand til indkøb, daginstitutioner, fitness, havnebadet i Nordhavn samt både S-tog og metro. Langs Nordre Frihavnsgade finder du et bredt udvalg af butikker, caféer og dagligvarebutikker, mens Trianglen ligger tæt på. Kastellet, Den Lille Havfrue, Fælledparken og Østre Anlæg er ligeledes inden for kort afstand.

Her får du en velindrettet lejlighed med masser af charme og en beliggenhed, der giver dig det bedste af Indre Østerbro lige uden for døren.

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: Nordre Frihavnsgade 100A, 5. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.399.000

Sagsnr.: 159-8443
Ejerudgift/md.: kr. 3.541

Dato: 25.10.2026

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 100A, 5. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.399.000

Sagsnr.: 159-8443
Ejerudgift/md.: kr. 3.541

Dato: 25.10.2026

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 100A, 5. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.399.000

Sagsnr.: 159-8443
Ejerudgift/md.: kr. 3.541

Dato: 25.10.2026

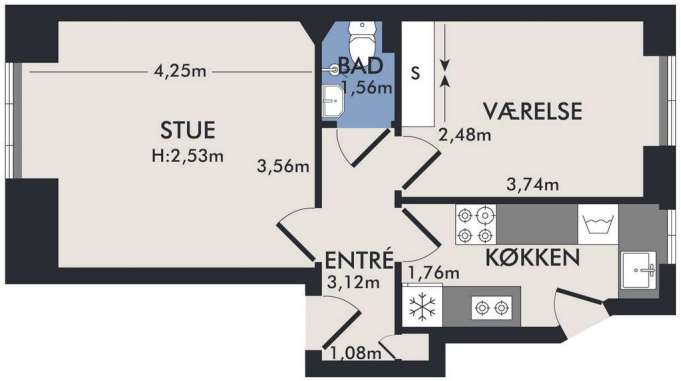
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

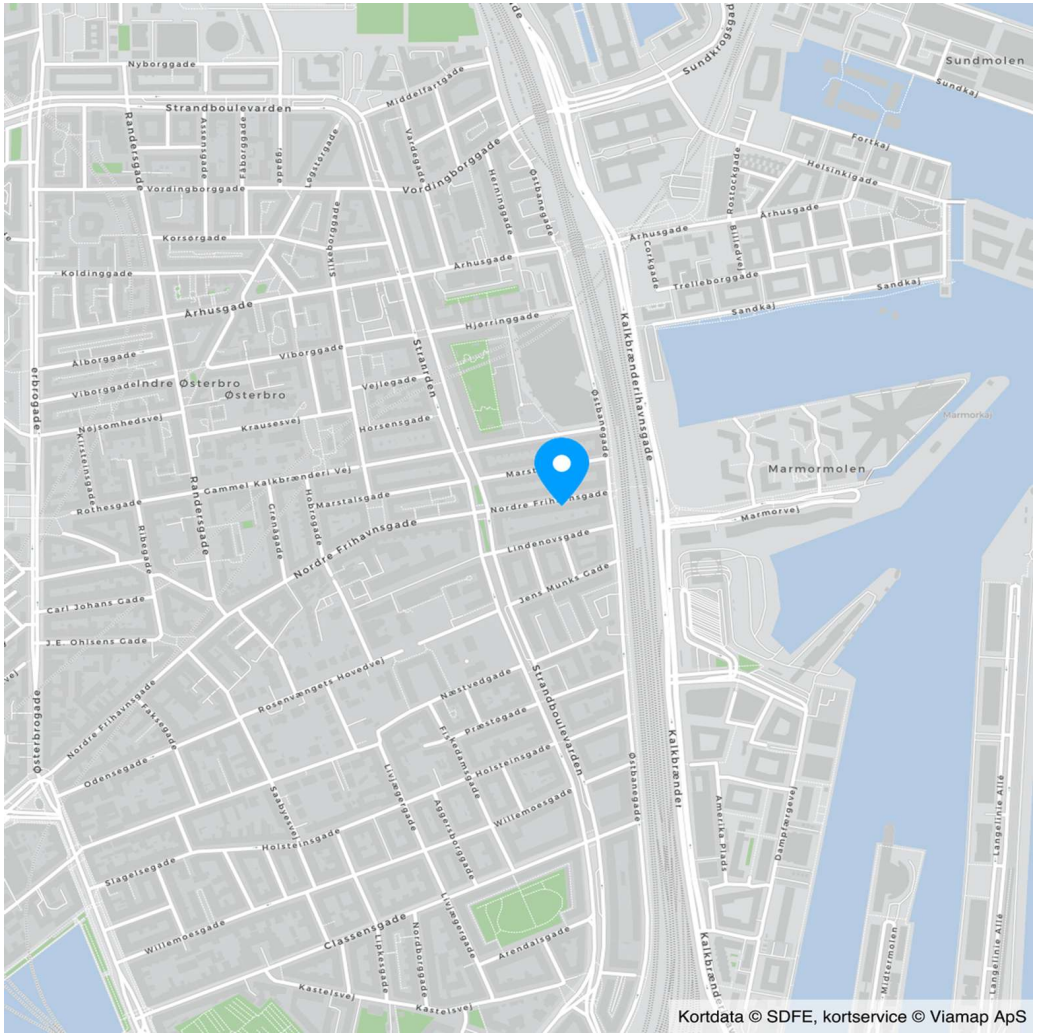
Adresse: Nordre Frihavnsgade 100A, 5. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.399.000

Sagsnr.: 159-8443
Ejerudgift/md.: kr. 3.541

Dato: 25.10.2026



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: Nordre Frihavnsgade 100A, 5. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.399.000

Sagsnr.: 159-8443
Ejerudgift/md.: kr. 3.541

Dato: 25.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3320 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	151667
Ejerl. Nr.:	22
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1903

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.780.000
Grundværdi:	1.981.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.224.000
Grundlag for grundskyld:	1.584.800

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	42 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	42 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 (IKEA), Kogeplade (IKEA), Emhætte, Køle/fryseskab (Bosch), Opvaskemaskine (Electrolux)

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 100A, 5. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.399.000

Sagsnr.: 159-8443
Ejerudgift/md.: kr. 3.541

Dato: 25.10.2026

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.: 6.703 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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:

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: Nordre Frihavnsgade 100A, 5. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.399.000

Sagsnr.: 159-8443
Ejerudgift/md.: kr. 3.541

Dato: 25.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	11.342
Grundskyld	kr.	8.082
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	92
Ejerforening/fællesudgifter	kr.	20.572
Grundfond	kr.	2.400
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	42.488

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.399.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.250
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
I alt	kr.	4.432.075

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: 220.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.806 md. / 309.674 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.779 md. / 249.344 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **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

Adresse: Nordre Frihavnsgade 100A, 5. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.399.000

Sagsnr.: 159-8443
Ejerudgift/md.: kr. 3.541

Dato: 25.10.2026

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. 8: hovedstol kr. 46.000
Nr. 10: hovedstol kr. 480.000
Nr. 11: hovedstol kr. 1.912.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: E/F Ndr. Frihavnsgade 100 a-b
Eksisterende sikkerhed: Kr. 46.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 1 / 23
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret
Brugsret til loftsrum iflg sælger

Fællesfaciliteter
Fælles tørrerum/loft

Servitutter
- Nr. 1: 26.05.1902 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 27.10.1902 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, samt nogle baderum
- Nr. 3: 23.11.1903 - Dok om skure mv
- Nr. 4: 14.01.1936 - Dok om skure mv 1_G-II_269
- Nr. 5: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv, (F-13-I)
- Nr. 6: 17.03.2004 - Deklaration ang fælles gårdanlæg påtaleberettiget er Københavns Kommune -
- Nr. 7: 09.11.2005 - Vedtægter for gårdlav Tillige anden ejd. Akt D 34 II -
- Nr. 9: 01.07.2025 - § 1. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

Planer
Kommuneplan R24.B.2.11 - R24.B.2.11 - 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.

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