



REAL

Høyensgade 16, 2100 København Ø

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	134
Kontant	16.498.000	Værelser	6
Ejerudgift	7.156	Grund m ²	74
Byggeår	1885	Energimærke	C

Sagsnr. **159-8257**

RealMæglerne Østerbro ApS Ejendomsmægler

Nordre Frihavnsvej 77 / 2100 København Ø / Tlf. +45 43582100 / www.realmæglerne.dk/2100

Salgsopstilling

Formulærens 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: Høyensgade 16, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 16.498.000

Sagsnr.: 159-8257
Ejerudgift/md.: kr. 7.156

Dato: 14.05.2026



Kartoffelrækkerne - midt i legegaden på solsiden på idylliske Høyensgade. Husets tag er skiftet i år 2025.

Høyensgade 16 er beliggende i hjertet af de historiske Kartoffelrækker på Østerbro – et af Københavns mest stemningsfulde og eftertragtede kvarterer.

Ejendommen fremstår særdeles velholdt, smagfuldt istandsat og indflytningsklar. Stueetagen indeholder køkken som er lyst og indbydende med et naturligt lysindfald fra begge sider, hvilket skaber et behageligt og levende opholdsrum. Fra køkken er der udgang til en charmerende gårdhave med plads til havebord, grill mv. Huset første sal er indrettet med badeværelser og to gode værelser. Det ene er for tiden indrettet med et lille T-køkken som let kan tages ned og dermed skabes der separat adgang til det værelse. Husets anden sal er indrettet med badeværelse og ligeledes to store rum. Her bidrager ovenlysvinduer til en masse lys der giver en let og åben stemning, mens de originale detaljer – herunder fritlagte bjælker, klassiske fyldningsdøre og dørkarmer – understreger husets historiske karakter. Renoveringen er udført med respekt for husets oprindelige arkitektur og sjæl, hvilket skaber en harmonisk balance mellem nyt og gammelt. Husets kælder er anvendeligt til opbevaring, bryggers mv.

Dette er således en sjælden mulighed for at erhverve et gennemført og charmerende rækkehus på en af de bedste beliggenheder i et af Københavns mest attraktive og historiske boligområder – perfekt til dig, der ønsker både byliv, kvalitet, ro og atmosfære i samme ramme.

Ejendommen:

Ejendommen er en del af den karakteristiske rækkehusbebyggelse fra slutningen af 1800-tallet med smukke, klassiske detaljer, der vidner om områdets arkitektoniske arv. Beliggenheden er enestående – få skridt fra Søerne og grønne åndehuller, samtidig med at byens puls er lige om hjørnet. Her bor man i rolige, attraktive gader med et stærkt lokalt fællesskab – midt i København.

Området:

De dekorative detaljer og de ensartede husrækker giver området en harmonisk og arkitektonisk sammenhæng, som adskiller sig markant fra Østerbros øvrige etageejendomme. Den lave bebyggelse giver området en næsten landsbyagtig stemning midt i byen. Kombinationen af central beliggenhed og roligt, historisk boligmiljø gør området til noget helt unikt og meget lukrativt i København.

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.

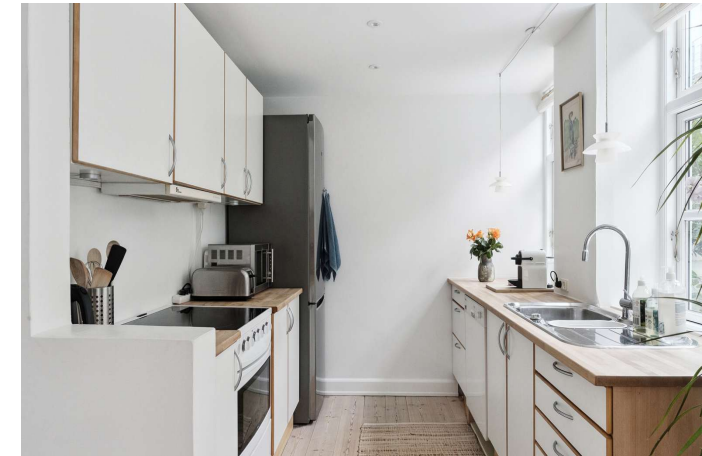
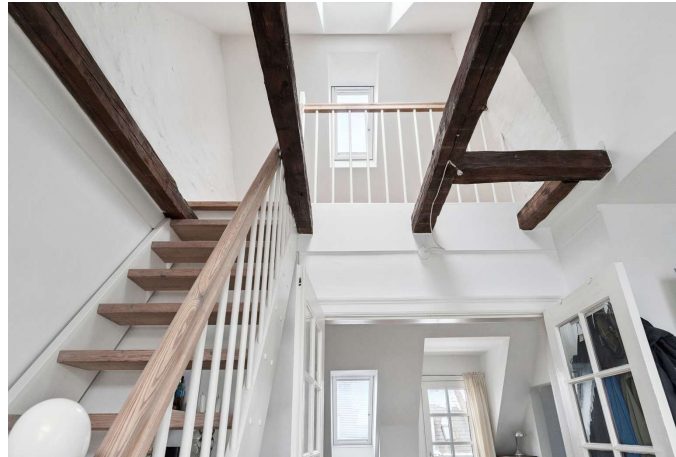
Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Lemche



Adresse: Høyensgade 16, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 16.498.000

Sagsnr.: 159-8257
Ejerudgift/md.: kr. 7.156

Dato: 14.05.2026



Adresse: Høyensgade 16, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 16.498.000

Sagsnr.: 159-8257
Ejerudgift/md.: kr. 7.156

Dato: 14.05.2026





Adresse: Høyensgade 16, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 16.498.000

Sagsnr.: 159-8257
Ejerudgift/md.: kr. 7.156

Dato: 14.05.2026



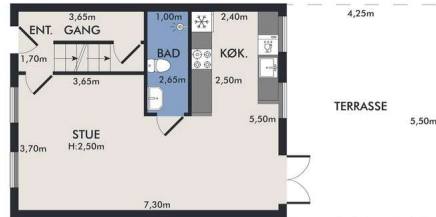
Adresse: Høyensgade 16, 2100 København Ø
 Kontantpris: kr. 16.498.000

Sagsnr.: 159-8257
 Ejerudgift/md.: kr. 7.156

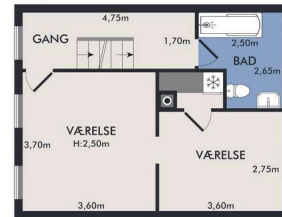
Dato: 14.05.2026



STUEPLAN



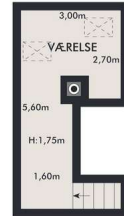
1. SAL



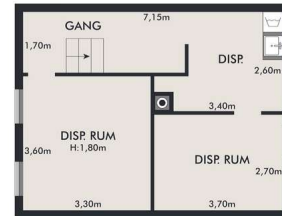
2. SAL



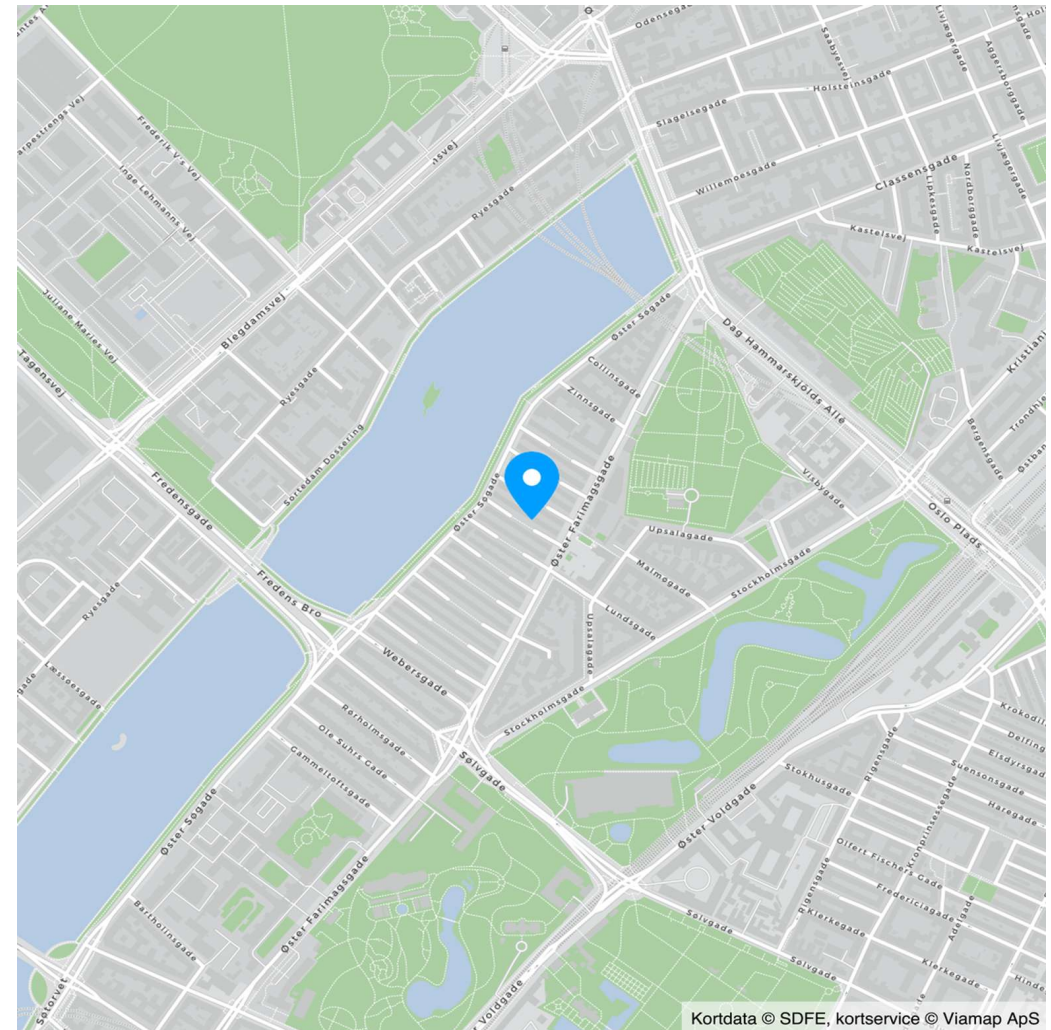
3. SAL



KÆLDER



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Høensgade 16, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 16.498.000

Sagsnr.: 159-8257
Ejerudgift/md.: kr. 7.156

Dato: 14.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 591 Østervold Kvarter, København
BFE-nr.: 6034402
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1885

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 11.567.000
Grundværdi: 6.124.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 9.253.600
Grundlag for grundskyld: 4.899.200

Arealer**

Grundareal: 74 m²
Boligareal i alt: 134 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 47 m²
Udhus: 1 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* 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:

Servitutter

- Nr. 1: 24.06.1895 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 03.07.1962 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 3: 10.03.1988 - Lokalplan
- Nr. 4: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I
- Nr. 5: 17.03.2003 - Dok om afledning af overfladevand mv

Planer

Kommuneplan R24.B.1.39 - R24.B.1.39 - B*
Lokalplan 115 - Kartoffelrækkerne

Spildevandsplan

Køber gøres særligt opmærksom på, at alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til foreliggende ejendomsdatarapport og kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom. Der kan fra kommunen blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

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.



Adresse: Høyensgade 16, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 16.498.000

Sagsnr.: 159-8257
Ejerudgift/md.: kr. 7.156

Dato: 14.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til sælgers nuværende police

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Bevaringsværdige bygninger

Ejendommen er bevaringsværdig på niveau 3 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Husejerforeningen ved Øster Farimagsgade

Der henvises til hjemmeside <https://kartoffelraekkerne.dk/>
Kartoffelrækkerne er omfattet af Lokalplan nr. 115 fra 1988. Lokalplanen fastsætter overordnede regler for alle kartoffelrækkerne.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.300 Forbrug: 18 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Høyensgade 16, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 16.498.000

Sagsnr.: 159-8257
Ejerudgift/md.: kr. 7.156

Dato: 14.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	49.388	Kontantpris	kr.	16.498.000
Grundskyld	kr.	24.986	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	100.850
Grundejerforening	kr.	850	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.638
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150	I alt	kr.	16.613.488
Renovation, anslået	kr.	4.000	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.		
Husforsikring, anslået	kr.	6.500			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	85.874			

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: 825.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 90.288 md. / 1.083.454 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 73.862 md. / 886.340 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Høyensgade 16, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 16.498.000

Sagsnr.: 159-8257
Ejerudgift/md.: kr. 7.156

Dato: 14.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 6: hovedstol kr. 5.600.000
Nr. 7: hovedstol kr. 4.000.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Husejerforeningen ved Øster Farimagsgade

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.

Announce



Mød holdet bag dit boligsalg