



REAL

Holsteinsgade 64, st. tv, 2100 København Ø

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	106
Kontant	8.700.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.435		
Byggeår	1931	Energimærke	C

Sagsnr. **151D1081**

RealMæglerne Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen

Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. +45 39400100 / www.realmaeglerne.dk/soeborg

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: Holsteinsgade 64, st. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 8.700.000

Sagsnr.: 151D1081
Ejerudgift/md.: kr. 5.435

Dato: 26.06.2026



Velkommen til en praktisk og rummelig ejerlejlighed på 106 m² fra 30'erne - hvor klassisk charme og moderne funktionalitet går hånd i hånd. Her får du en bolig, der er lige til at flytte ind i, og som byder på en gennemtænkt planløsning med plads til både hverdagsliv, familieliv og hyggelige stunder. Entréen er indbydende og praktisk med god plads til sko og overtøj, og herfra er der adgang til resten af lejlighedens rum.

Køkkenet fremstår lyst og indbydende med fine elementer og en varm træ-bordplade, som understreger boligens charmerende udtryk. Herfra er der adgang til bagtrappen, hvilket giver en ekstra funktionel løsning i hverdagen. Lejligheden rummer to stuer en suite, som skaber en dejlig sammenhæng og et åbent, luftigt opholdsrum. Den ene stue har en lille hyggelig alkove, der i dag er indrettet med opbevaring og læsekrog, mens den anden stue er blevet opdelt med en skillevæg, så der er etableret et børneværelse i en fornuftig størrelse. Skillevæggen har vinduer øverst, så lyset fortsat kan strømme naturligt gennem rummet.

Dertil kommer et stort soveværelse samt et badeværelse med både adgang fra gangen og fra soveværelset. Badeværelset er indrettet med separat bruseniche, vindue og plads til vaskemaskine, hvilket giver en funktionel og bekvem løsning. Boligen fremstår i super god og indflytningsklar stand, og de originale fyldningsdøre samt de charmerende greb og håndtag bidrager til den autentiske og tidstypiske stemning, som passer perfekt til ejendommens alder.

Udenfor venter en stor, lukket gård med hyggelige kroge, borde-bænkesæt og legeplads, som skaber gode rammer om både afslapning og fællesskab. Beliggenheden er samtidig helt ideel på en stille sidevej, hvor du bor i fred og ro, men stadig tæt på byens mange muligheder. Der er kort afstand til både Nordhavn Station og Østerport, ligesom du kun har få minutters gang til vandet og cirka 15 minutter til Kastellet. En attraktiv bolig for dig, der ønsker charme, plads og en rolig placering midt i byen.

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: Dan Pindstrup Andersen

Adresse: Holsteinsgade 64, st. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 8.700.000

Sagsnr.: 151D1081
Ejerudgift/md.: kr. 5.435

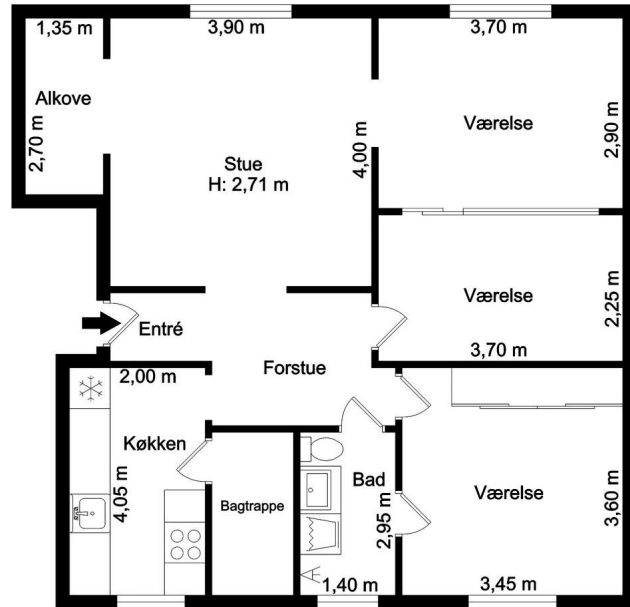
Dato: 26.06.2026



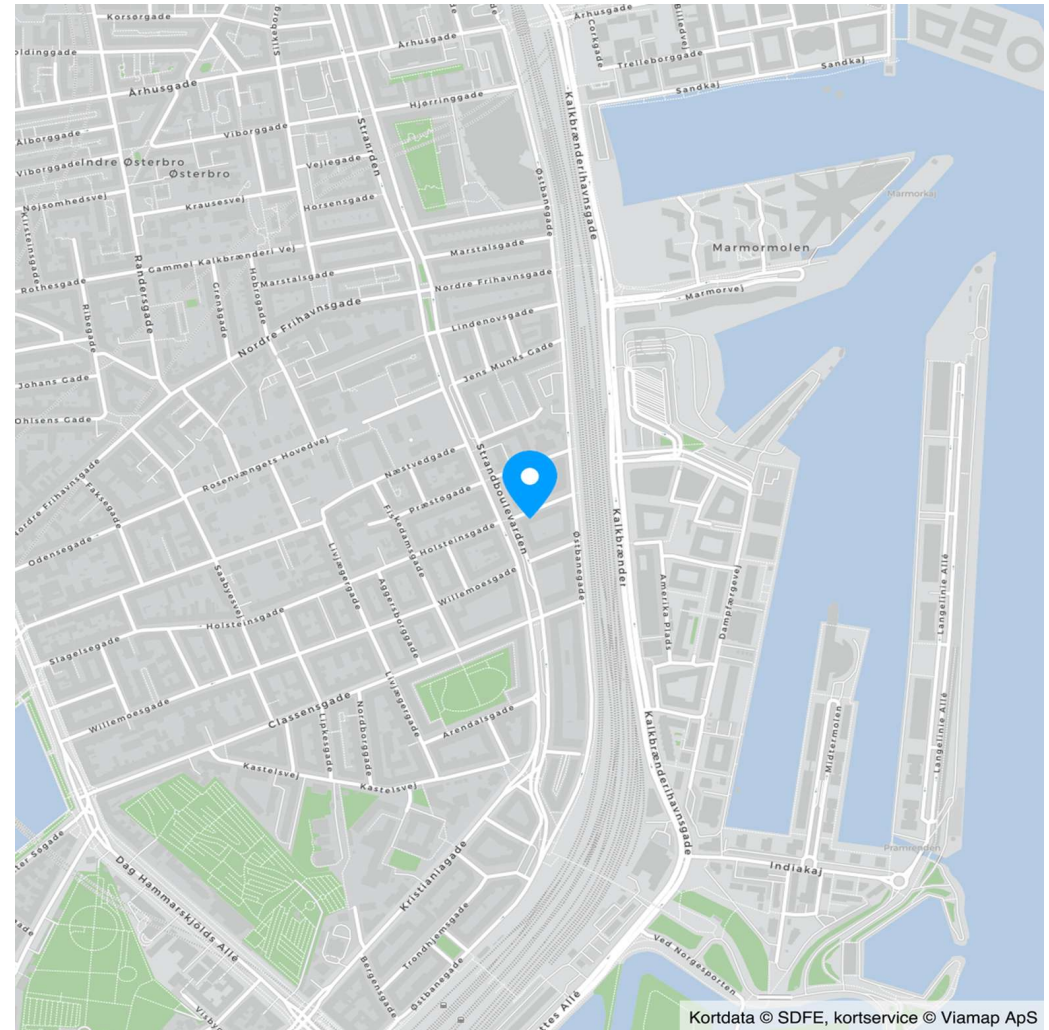
Adresse: Holsteinsgade 64, st. tv, 2100 København Ø
 Kontantpris: kr. 8.700.000

Sagsnr.: 151D1081
 Ejerudgift/md.: kr. 5.435

Dato: 26.06.2026



Veiledende tegning, ikke målfast



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Holsteinsgade 64, st. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 8.700.000

Sagsnr.: 151D1081
Ejerudgift/md.: kr. 5.435

Dato: 26.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	5393 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	157962
Ejerl. Nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1931

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.667.000
Grundværdi:	4.233.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.533.600
Grundlag for grundskyld:	3.386.400

Arealer**

Tinglyst areal:	93 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	93 m ²
BBR-boligareal:	106 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:

Servitutter

- Nr. 1: 17.06.1930 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_E-II_582
- Nr. 2: 20.12.1930 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_E-II_582
- Nr. 3: 16.02.1931 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_E-II_582
- Nr. 4: 11.02.1974 - Vedtægter for ejerforening, Willemoesgade 91 , Strandboulevarden 36-38 og Holsteinsgade 64 1_E-II_582
- Nr. 5: 27.12.1984 - Dok om disp iht kommuneplanloven 1_E-II_582
- Nr. 6: 16.06.1994 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_E-II_582
- Nr. 7: 29.08.1994 - Påbud i medfør af byggeloven
- Nr. 8: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13-I 1_F-I_13
- Nr. 9: 01.08.2007 - Dok i h.t. lov om offentlig veje § 23 stk 1, 2.pkt Tillige anden ejendom
- Nr. 11: 19.11.2013 - Tillæg til vedtægter for E/F Willemoesgade 91, Strandboulevarden 36-38 og Holsteinsgade 64

Planer

Kommuneplan R24.B.2.9 - R24.B.2.9 - B4

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Komfur (Miele), Ovn (Miele), Kogeplade (Miele), Emhætte (Miele), Mikrobølgeovn (Ukendt), Køle/fryseskab (Whirlpool, En fryseskuffe er i stykker), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Samsung)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Holsteinsgade 64, st. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 8.700.000

Sagsnr.: 151D1081
Ejerudgift/md.: kr. 5.435

Dato: 26.06.2026

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 foreningens police.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.869 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Holsteinsgade 64, st. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 8.700.000

Sagsnr.: 151D1081
Ejerudgift/md.: kr. 5.435

Dato: 26.06.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	23.121	Kontantpris	kr.	8.700.000
Grundskyld	kr.	17.271	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	54.050
Rottebekæmpelse, 2026	kr.	132	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Fællesudgifter, anslået	kr.	24.700	Ejerskiftegebyr til administratør, anslået	kr.	3.000
			I alt	kr.	8.758.875

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggeteknisketinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkiftefinansiering, herunder kurssikring og bankgarantistil-lelse m.v.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 65.224

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: 435.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 47.173 md. / 566.081 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 38.587 md. / 463.045 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: 01.06.2026

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 **Forbehold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til ejerforeningen.

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: Holsteinsgade 64, st. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 8.700.000

Sagsnr.: 151D1081
Ejerudgift/md.: kr. 5.435

Dato: 26.06.2026

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. 10: hovedstol kr. 40.000
Nr. 12: hovedstol kr. 2.462.000
Nr. 13: hovedstol kr. 925.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: E/F Willemoesgade 91, Strandboulevarden 36-38 og Holsteinsgade 64.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 40.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 19 / 972
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Andre forhold af væsentlig betydning

Udlejning

Tilladt jf.

Husdyr

Tilladt jf.

Områdeklassificeret - byzone

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

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 3 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb.

Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.

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.

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.

Køber accepterer, at der fra kommunen kan blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

Planer Københavns Kommune

Anlægsprojekter - <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>
Cykel- og gangbro mellem Enghave Brygge og Islands Brygge - <https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/9fc296bd-bdb8-44b3-b797-2a8d047a819d/84a42182-cdb4-4e5a-9353-152e602191fe-bilag-1.pdf>
Kommuneplan 2024 - https://dokument.plandata.dk/11_11347088_1737715824963.pdf
Spildevandsplan 2018 - <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/>

Adresse: Holsteinsgade 64, st. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 8.700.000

Sagsnr.: 151D1081
Ejerudgift/md.: kr. 5.435

Dato: 26.06.2026

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.

Køber accepterer, at der fra kommunen kan 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

Hos Andersen & Christiansen har vi ét mål - vi vil være dit naturlige valg af ejendomsmægler.

Vi ved, at en bolighandel oftest er en af livets største beslutninger og derfor prioriterer vi høj faglighed og god kommunikation for at skabe den tryggeste og bedste bolighandel for alle.

Vi er energiske og uddannede indehavere, der har baggrunde med alt fra elitesport, tømrer til finansøkonomi - Dette, kombineret med vores personlige fremdrift, giver os en frisk, moderne tilgang til boligbranchen.

Så om du står med et travlt familieliv eller en lang arbejdsdag, gør vi alt for, at din boligproces passer dine behov!