



REAL

Holsteinsgade 58, 5. th, 2100 København Ø

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
7.995.000
6.805
1903

Bolig m²
Værelser
Energimærke

83
3
D

Sagsnr. **109CI-MH775**

RealMæglerne City & Christianshavn ApS

Store Kongensgade 53 / 1264 København K / Tlf. +45 32830600 / www.realmaeglerne.dk/kbh-city

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 58, 5. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH775
Ejerudgift/md.: kr. 6.805

Dato: 29.10.2026



Lys hjørnelejlighed øverst i ejendommen i det attraktive Willemoes-kvarter!

På femte sal i en smuk ejendom fra 1903 finder I denne indbydende 3-værelses lejlighed på 83 m². Boligen byder på lyse opholdsrum, en velindrettet planløsning og en skøn udsigt over byens tage.

Lejlighedens opholdsrum fremstår lyse og indbydende med høje vinduespartier og et behageligt lysindfald. De to sammenhængende stuer skaber en elegant ramme om både hverdag og gæster, med god plads til henholdsvis spiseafdeling og sofaarrangement. De lyse gulve bidrager til boligens lette og harmoniske udtryk.

Køkkenet fra Svane fremstår stilrent med lyse træfronter og mørke bordplader, der skaber en flot kontrast. Lejligheden rummer desuden et stort soveværelse samt et badeværelse med separat bruseniche.

Fra femte sal får I en særlig fornemmelse af luft og lys, og gennem vinduerne åbner der sig en flot udsigt over de omkringliggende gader, karakteristiske facader og byens tage.

Ejendommen byder desuden på et grønt og hyggeligt gårdmiljø med plads til ophold, leg og udeliv. Her finder I et dejligt udendørs samlingspunkt omgivet af ejendommens smukke bygninger.

Med adresse på Holsteinsgade bor I i det eftertragtede Willemoeskvarter, et af Østerbros mest stemningsfulde områder, hvor hyggelige caféer, specialbutikker og grønne områder er en naturlig del af hverdagen. Her kombineres rolige omgivelser med nem adgang til byens mange muligheder.

En charmerende og velindrettet bolig, hvor lys, rummelighed og en attraktiv beliggenhed går op i en højere enhed.

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.

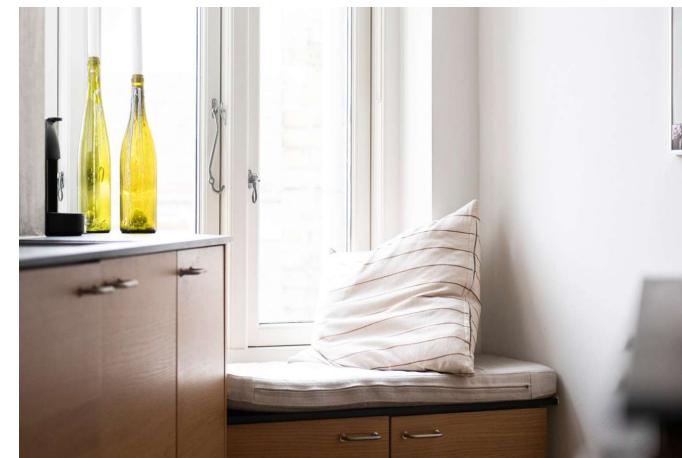
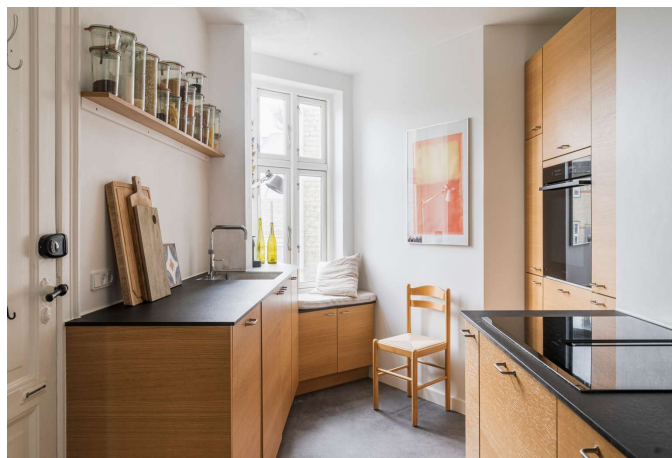
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mikkel Heinemann

Adresse: Holsteinsgade 58, 5. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH775
Ejerudgift/md.: kr. 6.805

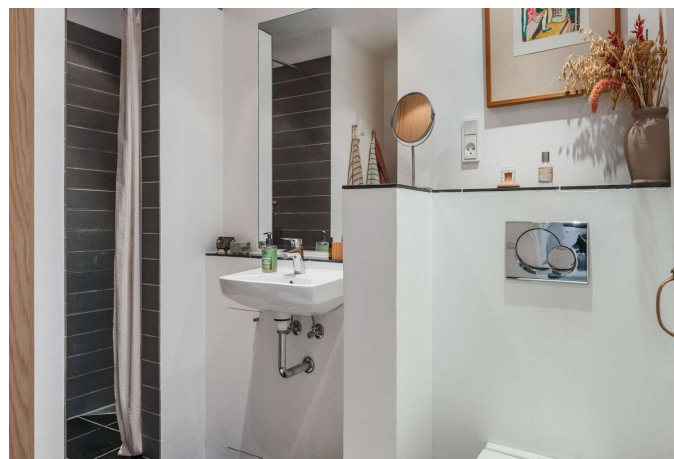
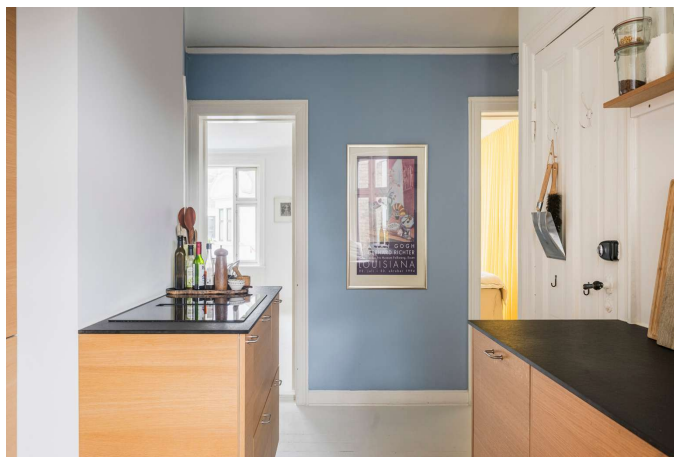
Dato: 29.10.2026



Adresse: Holsteinsgade 58, 5. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH775
Ejerudgift/md.: kr. 6.805

Dato: 29.10.2026



Adresse: Holsteinsgade 58, 5. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH775
Ejerudgift/md.: kr. 6.805

Dato: 29.10.2026



Adresse: Holsteinsgade 58, 5. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH775
Ejerudgift/md.: kr. 6.805

Dato: 29.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar!

REAL



Alternativ Plantegning

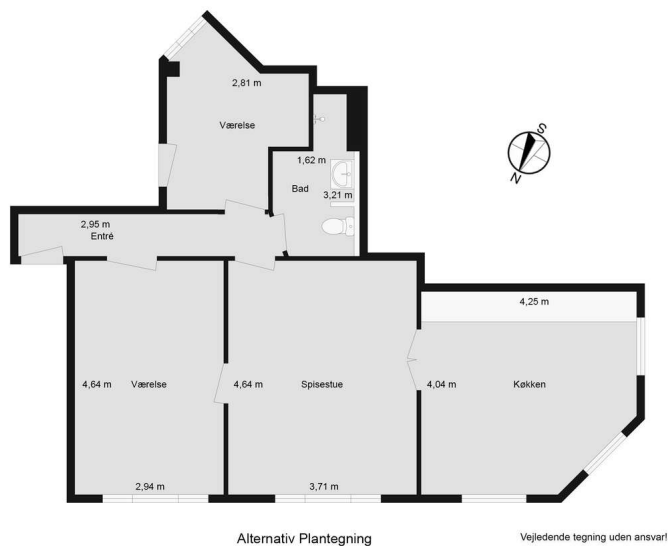
Vejledende tegning uden ansvar!

REAL

Adresse: Holsteinsgade 58, 5. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH775
Ejerudgift/md.: kr. 6.805

Dato: 29.10.2026





Adresse: Holsteinsgade 58, 5. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH775
Ejerudgift/md.: kr. 6.805

Dato: 29.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3286 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	151134
Ejerl. Nr.:	12
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1903

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.699.000
Grundværdi:	3.011.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.759.200
Grundlag for grundskyld:	2.408.800

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	76 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	76 m ²
BBR-boligareal:	83 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):

Afventer oplysninger

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 58, 5. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH775
Ejerudgift/md.: kr. 6.805

Dato: 29.10.2026

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 kopi af police

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 8.000 p.a. - Anslået

Vand betales a/c med kr. 4.000 p.a. - Anslået

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugs-
mønstre.

Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uved-
kommende.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

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 D



Adresse: Holsteinsgade 58, 5. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH775
Ejerudgift/md.: kr. 6.805

Dato: 29.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Fællesudgifter - Anslået
Rottebekæmpelse - Anslået

kr. 19.172
kr. 12.285
kr. 50.000
kr. 200

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået
Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået
I alt

kr. 7.995.000
kr. 49.850
kr. 9.900
kr. 2.500
kr. 8.057.250

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 81.657

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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 46.829 md. / 561.951 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 37.707 md. / 452.481 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:** 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 58, 5. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH775
Ejerudgift/md.: kr. 6.805

Dato: 29.10.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 15: hovedstol kr. 1.546.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen		
Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer administrator		15.10.2026

Ejerforening
Navn: E/F Holsteinsgade 58/Steen Billesgade 8
Eksisterende sikkerhed: Kr. 22.000 i form af Skadesløsbrev - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 11.000 i form af Skadesløsbrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 52 / 1000
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret
Afventer oplysninger

Fællesfaciliteter
Afventer oplysninger

Servitutter
- Nr. 1: 29.05.1854 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 23.06.1902 - Dok om vedligeh af gader, (R/354)
- Nr. 3: 19.01.1903 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 10.11.1913 - Dok om offentlig retsgæld mv, (F/130)
- Nr. 5: 07.07.1939 - Dok om skure mv
- Nr. 6: 10.02.1970 - Vedtægter for ejerforening, Resp lån i off midler tinglyst 1992 og 2020
- Nr. 7: 24.07.1992 - Vedtægter for ejerforening, tillæg
- Nr. 8: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv, (F13I)

- Nr. 9: 05.12.1997 - Dok om fælles gårdanlæg m.v. Tillige anden ejendom, akt B 26
- Nr. 10: 03.06.1999 - Vedtægter for gårdlav Tillige anden ejendom, akt B 26
- Nr. 11: 19.07.2004 - Deklaration Indeholdende brugsret til loft- slokale for ejern af ejl 23.
- Nr. 14: 13.07.2020 - Tillæg til vedtægter tinglyst med dato/løbenr.: 10.02.1970-1906-01 og 24.07.1992-53183-01

Planer
Ingen

Kommune- & Spildevandsplaner
Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad
Plan - R24.B.2.4 - B4
Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad
Kloakopland - 222

Andre forhold af væsentlig betydning
Jordforurening
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forure- net. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er fore- løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms- værdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige be- skatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.
Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgø- relsen. 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.



Adresse: Holsteinsgade 58, 5. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH775
Ejerudgift/md.: kr. 6.805

Dato: 29.10.2026

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Bevaringsværdi ejendom

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4.
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.

Husdyr - Afventer administrator

xxx

Udlejning - afventer administrator

xxx

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