



REAL

Halsskovgade 2, 2. 214., 2100 København Ø

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	43
Kontantpris	3.495.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.127		
Byggeår	1965	Energimærke	D

Sagsnr. **159-8245**

RealMæglerne Østerbro ApS

Ejendomsmægler / Nordre Frihavnsgade 77 / 2100 København Ø / Tlf. 43582100 / www.realmaeglerne.dk/2100

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Halsskovgade 2, 2. 214., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 159-8245
Ejerudgift/md.: kr. 3.127

Dato: 09.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen indenfor i denne velindrettede lejlighed på Halsskovgade 2, 2. 214 2100 København Ø.

Boligen byder dig velkommen med en rummelig entre, hvor der er fordelingsgang til henholdsvis soveværelset, badeværelset og et stort køkkenalrum med et fordelagtigt stort lysindfald. De 43 kvadratmeter indeholder indbyggede skabe i entreen. Badeværelset er pænt og funktionelt med terrazzo-gulv, lyse fliser og separat bruseniche. Køkkenalrummet er udstyret med nyere hårde hvidevarer, herunder emhætte. Derudover er der lyse parketgulve og store vinduespartier, som virkelig bidrager til en følelse af plads og luft.

Ejendommen er velholdt og beliggende i en rødstensejendom med fladt tag, opført i 1965. Bygningen rummer to elevatorer og tre tagterrasser med grill. Der er mulighed for at leje en p-plads. E/F Halsskovgade 2-4 er en middelstor ejerforening bestående af 84 ejerlejligheder.

Området er dejligt roligt med grønne træer og fuglefløjt i både gaden og gården. Der er gode muligheder for pasning af små børn i daginstitutioner på Indre Østerbro. Skoler ligger lige rundt om hjørnet, og der er dagligvareindkøb i gåafstand fra hoveddøren. Lejligheden ligger tæt på Østerbros charmerende og pulserende byliv med caféer, spændende butikker og Østerbrogade. Fælledparken med dertilhørende sportsfaciliteter ligger også tæt på, og du er kun en kort cykeltur fra alt, hvad hjertet begærer.

En lejlighed, der åbner muligheder for at erhverve sig en eftertragtet beliggenhed i et godt, roligt område, hvor du har alt, hvad du behøver i nærområdet.

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: Nicklas Kastbjerg

Adresse: Halsskovgade 2, 2. 214., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 159-8245
Ejerudgift/md.: kr. 3.127

Dato: 09.01.2026



Adresse: Halsskovgade 2, 2. 214., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 159-8245
Ejerudgift/md.: kr. 3.127

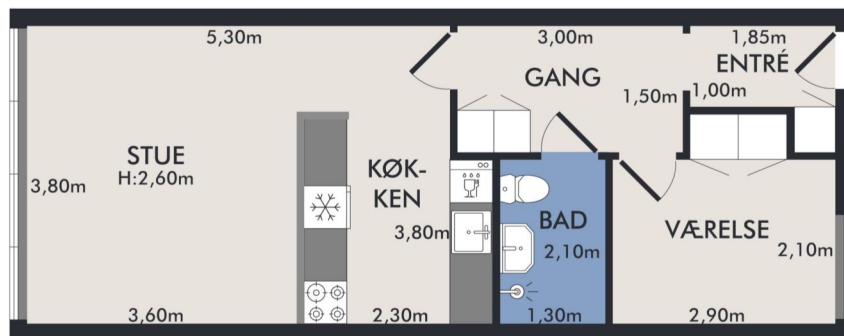
Dato: 09.01.2026



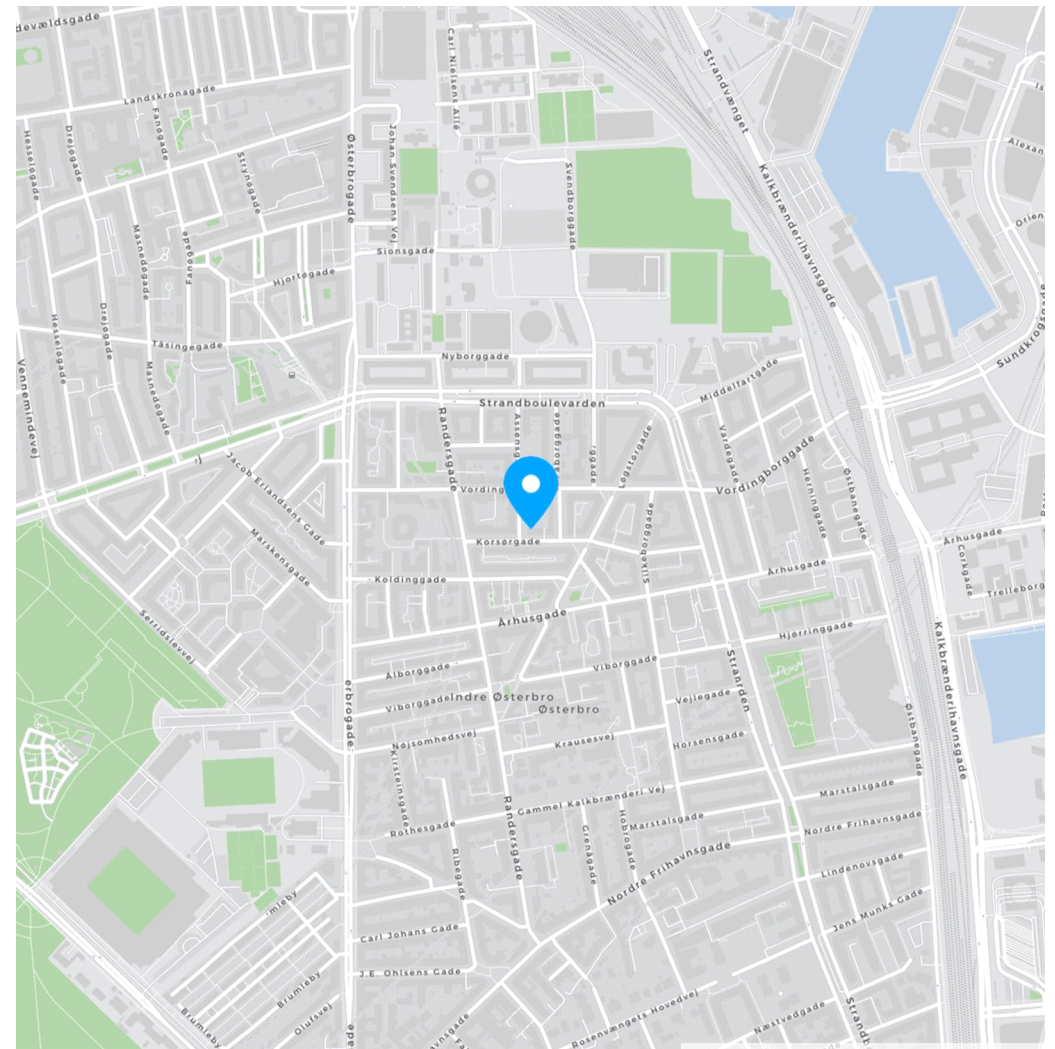
Adresse: Halsskovgade 2, 2. 214., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 159-8245
Ejerudgift/md.: kr. 3.127

Dato: 09.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Halsskovgade 2, 2. 214., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 159-8245
Ejerudgift/md.: kr. 3.127

Dato: 09.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	139 h Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	143052
Ejl.nr.:	62
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.279.000 kr.
Grundværdi:	1.566.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.823.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.252.800 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	43 m ²
- heraf boligareal:	43 m ²

BBR-boligareal:	43 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planer

- Kommuneplan: Se ejendomsdatarapporten.
- Spildevandsplan: Se ejendomsdatarapporten. 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.
- Anlægsprojekter - <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 07.04.1856 lbnr. 979584-01 Dok om grundens benyttelse
Nr. 2 lyst d. 06.09.1937 lbnr. 3163-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 13.07.1938 lbnr. 2077-01 Dok om lab. i kld.
Nr. 4 lyst d. 04.03.1947 lbnr. 10719-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 5 lyst d. 09.10.1948 lbnr. 4362-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 6 lyst d. 23.07.1964 lbnr. 4239-01 Dok om transformerstation/anlæg mv
Nr. 7 lyst d. 12.12.1966 lbnr. 7265-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 8 lyst d. 19.03.1971 lbnr. 3756-01 Dok om forbud mod udleje uden samtykke mv
Nr. 9 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 205704-01 Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 12 lyst d. 23.06.2023 lbnr. 1014931544 Normalvedtægt Fravigelse

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Halsskovgade 2, 2. 214., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 159-8245
Ejerudgift/md.: kr. 3.127

Dato: 09.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstædernes forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til foreningens forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.080 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: Anslået
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 salgsoptstillingens 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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Ejendommen er ifølge regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 2. En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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



Adresse: Halsskovgade 2, 2. 214., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 159-8245
Ejerudgift/md.: kr. 3.127

Dato: 09.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.298	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	6.389	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Ejerforening	kr.	21.741	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	100	I alt	kr.	3.520.850
			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			37.529		

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.742 md./ 224.899 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.360 md./ 184.318 år v/24,00%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 09.01.2026
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: 1/2 - 1/8 **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: Halsskovgade 2, 2. 214., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 159-8245
Ejerudgift/md.: kr. 3.127

Dato: 09.01.2026

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:

Afventer besvarelse fra E/F

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 43/4030
Adm. fordelingstal: Uoplyst
Sikkerhed til e/f: 64.976 kr.
I form af: Skadeløsbrev/Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

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