



REAL

Holsteinsgade 66, 4. 13., 2100 København Ø

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	77
Kontantpris	4.998.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.268	Altan	Ja
Byggear	1978	Energimærke	D

Sagsnr. **159-8208**

RealMæglerne Østerbro ApS

Ejendomsmægler / Nordre Frihavsgade 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: Holsteinsgade 66, 4. 13., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 159-8208
Ejerudgift/md.: kr. 5.268

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Elevator, gode p-forhold, tagterrasse og 2 solrige altaner.

Velkommen indenfor i entréen hvor der er gjort god plads til opbevaring med indbyggede skabe, som gør det nemt og overskueligt at opbevare tøj og hverdagsting. Fra entréen træder man ind i boligens naturlige samlingspunkt – det store stue- og køkkenalrum. Her er der indrettet et stilrent sofaområde, der indbyder til afslapning efter en lang dag. Ved vinduet er der desuden etableret et hyggeligt spiseområde, hvor middage kan nydes med udsigt. Fra stuen er der udgang til lejlighedens nordøstvendte altan, som giver rig mulighed for at nyde både sommerdage og aftensmåltider under åben himmel. Køkkenet er praktisk indrettet og udstyret med køleskab, fryser og opvaskemaskine – alt sammen med fokus på funktionalitet i hverdagen. De lyse fronter og den mørke bordplade skaber et elegant og harmonisk udtryk. Fra stuen er der adgang til et mindre opholdsrum, som med fordel kan benyttes som kontor, gæsteværelse eller ekstra opbevaringsrum.

Soveværelset er rummeligt og lyst med store vinduespartier, der lader dagslyset strømme ind. Her er der god plads til både seng og garderobe. Hertil er der udgang til lejlighedens anden altan. Badeværelset fremstår klassisk med hvide fliser på vægge og i brusenichen, kombineret med brune gulvfliser, der giver et varmt og tidløst udtryk. Der er separat bruseniche, toilet samt installeret vaskemaskine for ekstra bekvemmelighed. Derudover rummer lejligheden et disponibelt rum, som kan anvendes til opbevaring eller efter behov.

Ejendommen:

Ejendommen er opført i 1978 og bærer præg af det klassiske 70'er-arkitektoniske udtryk. De indbyggede altaner i beton giver bygningen et rustikt og robust udseende.

Området:

Med Nordhavn som nærmeste nabo kan man nyde godt af områdets mange tilbud – både shopping, caféer, havnebad og promenader ligger inden for kort afstand. Skal man ind til centrum, giver Nordhavn Station hurtig adgang til resten af byen på få

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.

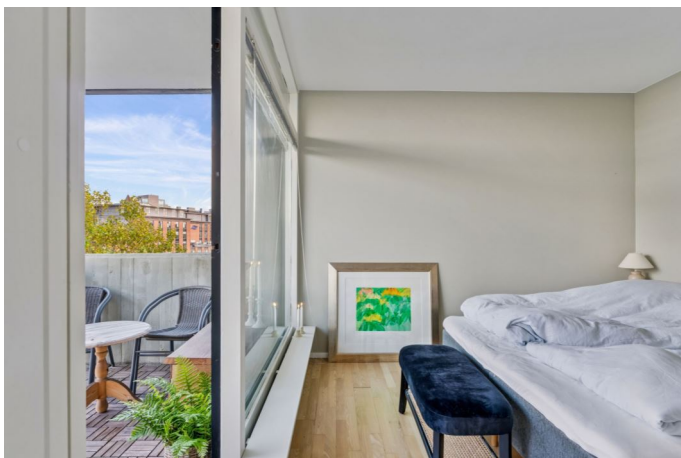
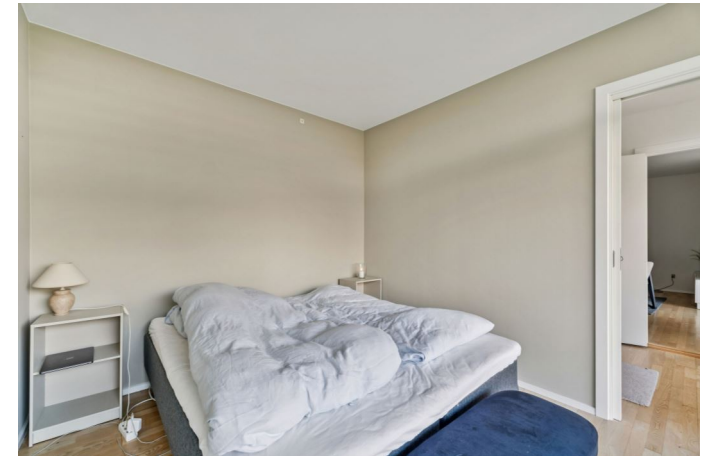
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Lemche

Adresse: Holsteinsgade 66, 4. 13., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 159-8208
Ejerudgift/md.: kr. 5.268

Dato: 30.01.2026



Adresse: Holsteinsgade 66, 4. 13., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 159-8208
Ejerudgift/md.: kr. 5.268

Dato: 30.01.2026





Adresse: Holsteinsgade 66, 4. 13., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 159-8208
Ejerudgift/md.: kr. 5.268

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	4905 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	154748
Ejl.nr.:	59
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.103.000 kr.
Grundværdi:	2.864.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.282.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.291.200 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	68 m ²
- heraf boligareal:	68 m ²

BBR-boligareal:	77 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. 19.05.1919 lbnr. 973656-01 Dok om hegn, hegnsmur mv, Tillige lyst pantstiftende.
Nr. 2 lyst d. 01.11.1968 lbnr. 6683-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 16.01.1969 lbnr. 543-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 4 lyst d. 16.07.1973 lbnr. 4297-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv Rettelig lyst 16/7 1923
Nr. 5 lyst d. 02.02.1977 lbnr. 3188-01 Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering
Nr. 6 lyst d. 09.06.1978 lbnr. 12020-01 Dekl iht byggelovens § 21 stk 2
Nr. 7 lyst d. 05.10.1982 lbnr. 18744-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 8 lyst d. 29.08.1994 lbnr. 320998-01 Påbud i medfør af byggeloven
Nr. 9 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 973657-01 Dok om fjernvarme mv
Nr. 13 lyst d. 23.10.2020 lbnr. 1012363204 Vedtægter for Ejerforeningen Holsteinsgade 66

Tilbehør:

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

Ovn
Kogeplade
Mikroovn
Køle/fryseskab
Opvaskemaskine
Vaskemaskine (integreret tørretumbler)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Holsteinsgade 66, 4. 13., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 159-8208
Ejerudgift/md.: kr. 5.268

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til foreningens forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: A conto
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Der opkræves p.t. årligt a conto el kr. 4.080 via ejerforeningen.

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

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: Holsteinsgade 66, 4. 13., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 159-8208
Ejerudgift/md.: kr. 5.268

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.740	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.998.000
Grundskyld	kr.	11.685	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Ejerforening	kr.	34.680	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	1.000
Rottebekæmpelsesgebyr 2026, anslået	kr.	115	I alt	kr.	5.030.850
			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		63.220			

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.823 md./ 321.881 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.985 md./ 263.815 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: 29.01.2026
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: Holsteinsgade 66, 4. 13., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 159-8208
Ejerudgift/md.: kr. 5.268

Dato: 30.01.2026

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: 68/4745
Adm. fordelingstal: Uoplyst
Sikkerhed til e/f: 42.000 kr.
I form af: 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