



REAL

Hallingsgade 33, 2100 København Ø

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	129
Kontantpris	13.795.000	Værelser	6
Ejerudgift	8.133	Grund m2	71
Byggeår/ombygget	1873/1977	Energimærke	D

Sagsnr. **159-8188**

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: Hallingsgade 33, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 13.795.000

Sagsnr.: 159-8188
Ejerudgift/md.: kr. 8.133

Dato: 10.01.2026



Beskrivelse:

Et ikonisk hus i de historiske Kartoffelrækker. Her får du en enestående mulighed for at sætte dit eget præg på en charmerende villa midt på Østerbro.

I stueetagen finder du to store værelser, i dag indrettet som soveværelse og opholdsstue, med god plads til eksempelvis et rummeligt køkken-alrum. Et badeværelse ligger centralt med adgang fra både gang og soveværelse. På første sal er der et lyst køkken, der åbner op til et stort alrum med udgang til sydvendt altan og udsigt til Søerne – den perfekte ramme for rolige stunder i solen. Her findes også boligens andet badeværelse, som gør hverdagen ekstra praktisk.

Øverste etage rummer to store værelser og et walk-in closet. Her kan du skabe et stort master bedroom, et ekstra badeværelse eller to separate værelser – alt efter behov. Kælderen byder på god opbevaringsplads, vaskefaciliteter og mulighed for udgravning til beboelse.

Alt i alt en bolig, der oser af sjæl og historie – og giver dig friheden til at skabe dit eget drømmehjem midt på Østerbro.

Ejendommen:

Ejendommen er opført i 1873 og ombygget i 1977. Huset står i klassisk stil, som man kender fra Kartoffelrækkerne, med både for- og baghave. De lyse, hvidmalede mursten og det mørke tag giver huset et elegant og tidløst udtryk, der samtidig tilfører et frisk pust til de klassiske omgivelser.

Området:

Hallingsgade ligger i et af Østerbros mest eftertragtede kvarterer – tæt på Søerne og med kort afstand til både Indre By og Østerbros mange butikker, caféer og restauranter. Her bor du i rolige omgivelser med byens puls lige om hjørnet. Gåture kan nydes langs Søerne, og hyggelige middage kan indtages på nogle af bydelens mange populære spisesteder.

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.

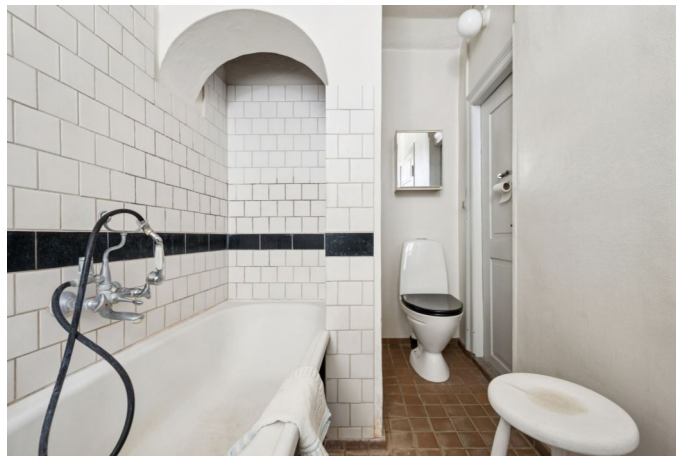
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Lemche

Adresse: Hallingsgade 33, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 13.795.000

Sagsnr.: 159-8188
Ejerudgift/md.: kr. 8.133

Dato: 10.01.2026



Adresse: Hallinsgade 33, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 13.795.000

Sagsnr.: 159-8188
Ejerudgift/md.: kr. 8.133

Dato: 10.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Hallinsgade 33, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 13.795.000

Sagsnr.: 159-8188
Ejerudgift/md.: kr. 8.133

Dato: 10.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	213 Østervold Kvarter, København
BFE-nr.:	6034043
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1873/1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	12.658.000 kr.
Grundværdi:	6.591.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	10.126.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	5.272.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	71 m ²
Boligareal i alt:	129 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	39 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	45 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planer

- Lokalplan: Se ejendomsdatarapporten.
- 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.

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 17.12.1883 lbnr. 912510-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 16.04.1962 lbnr. 435-01 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
Nr. 3 lyst d. 10.03.1988 lbnr. 1773-01 Lokalplan
Nr. 4 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 912511-01 Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 1 lyst d. 17.12.1883 lbnr. 912510-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 16.04.1962 lbnr. 435-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 1_M-IV_364
Nr. 3 lyst d. 10.03.1988 lbnr. 1773-01 Tillægstekst Lokalplan Filnavn: 1_M-IV_364
Nr. 4 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 912511-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I, Vedr 565 Filnavn: 1_F-I_13

Tilbehør:

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

Komfur - VOSS

Køle/fryseskab - BOSCH (er gammelt og der dannes vand i det)

Opvaskemaskine - BOSCH

Vaskemaskine - VESTFROST

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hallinsgade 33, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 13.795.000

Sagsnr.: 159-8188
Ejerudgift/md.: kr. 8.133

Dato: 10.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej

Forbehold: Der henvises til sælgers nuværende husforsikring.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Bevaringsværdige bygninger

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.700 Forbrug: 23,81 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes.

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.

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.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Hallingsgade 33, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 13.795.000

Sagsnr.: 159-8188
Ejerudgift/md.: kr. 8.133

Dato: 10.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	61.607	Kontantpris/udbetaling	kr.	13.795.000
Grundskyld	kr.	26.891	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.080
Husforsikring	kr.	4.450	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	84.650
Renovation	kr.	3.560	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	1.000
Grundejerforening	kr.	1.000	I alt	kr.	13.889.730
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	87	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		97.596			

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: 690.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 73.757 md./ 885.089 år Netto **ekskl.** ejerudgift 60.454 md./ 725.449 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: 10.01.2026
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

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: Hallinsgade 33, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 13.795.000

Sagsnr.: 159-8188
Ejerudgift/md.: kr. 8.133

Dato: 10.01.2026

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 Husejerforening

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.: Ja

Navn: Hallinsgade Husejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg