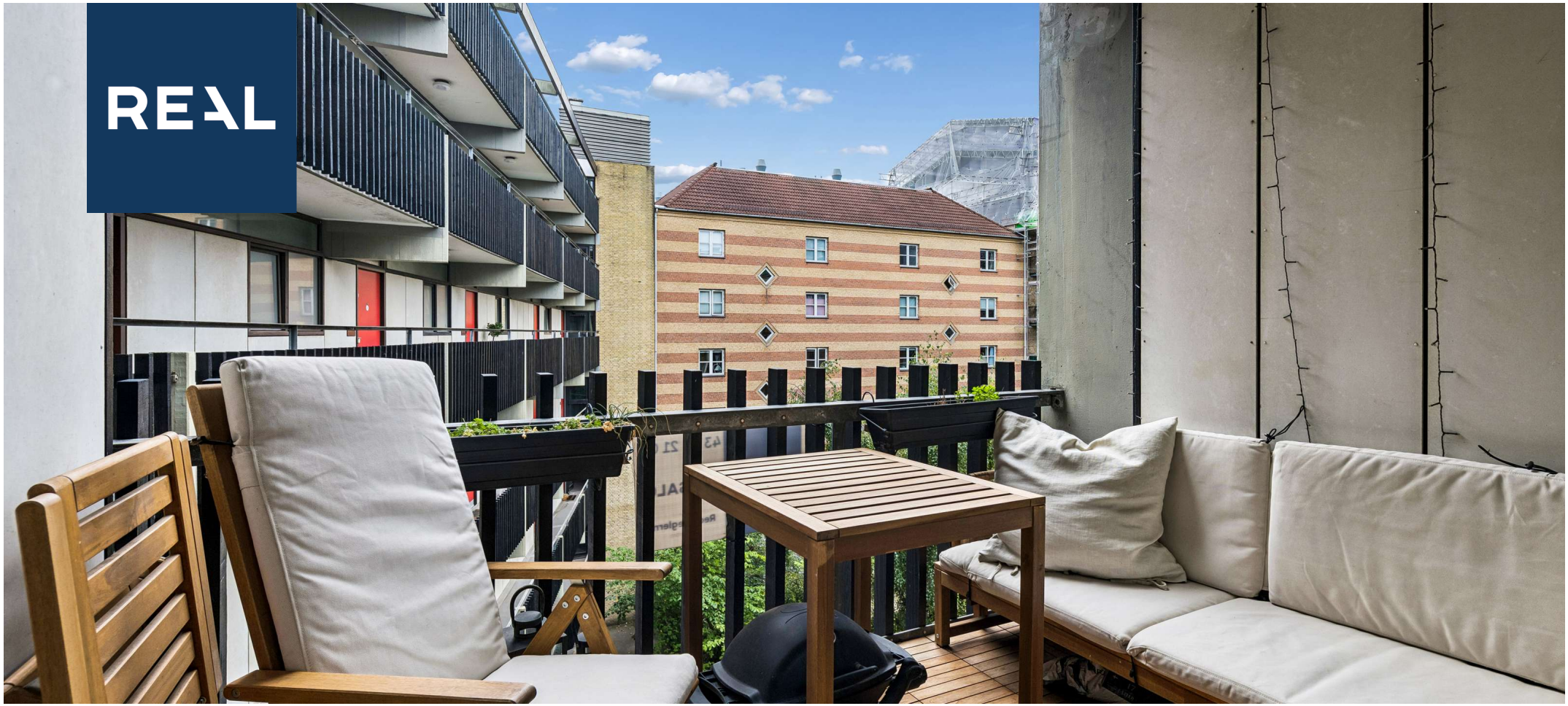


Holsteinsgade 66, 4. 7, 2100 København Ø

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**63**
Kontant	**4.695.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**4.308**	Altan	**Ja**
Byggeår	**1978**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **159-8488**

RealMæglerne Østerbro
Århusgade 36 / 2100 København Ø / Tlf. +45 43582100 / www.realmaeglerne.dk/2100

RealMæglerne Østerbro
CVR-nr. 33946198
Århusgade 36 / 2100 København Ø
Tlf. +4543582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

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 66, 4. 7, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.695.000
Sagsnr.: 159-8488
Ejerudgift/md.: kr. 4.308
Dato: 12.11.2026



Charmerende lejlighed med altan i hjertet af Østerbro

Velkommen til denne hyggelige og personligt indrettede lejlighed, centralt placeret i hjertet af Østerbro. Her får du en charmerende bolig med en god og funktionel indretning, masser af naturligt lys og en skøn beliggenhed tæt på både byliv, caféer, indkøb og grønne områder. Den rummelige stue fungerer som boligens naturlige samlingspunkt og danner en hyggelig ramme om både hverdagsliv og afslappende stunder. Herfra er der direkte adgang til altanen, som giver mulighed for at trække frisk luft og nyde morgenkaffen eller en rolig stund udenfor. Køkkenet er funktionelt indrettet med god plads til madlavning og opbevaring. Boligen rummer desuden et velindrettet værelse, der oplagt kan anvendes som soveværelse eller gæsteværelse, samt et kontor. Det giver gode muligheder for at indrette en hjemmearbejdsplads eller skabe et ekstra rum til hobby og opbevaring.

Lejligheden emmer af charme og personlighed med flotte gulve, indbyggede reoler og et dejligt naturligt lysindfald, der tilsammen skaber en varm og indbydende atmosfære. Badeværelset er praktisk indrettet med bruseniche og god opbevaringsplads. Som en ekstra kvalitet har ejendommen adgang til en skøn fælles tagterrasse, hvorfra der er udsigt over Østerbros tage. Her får du endnu et hyggeligt uderum, der kan nydes i sommerhalvåret.

Østerbro er kendt for sin klassiske arkitektur, grønne åndehuller og levende bymiljø. I nærområdet finder du gode indkøbsmuligheder, hyggelige caféer og restauranter, mens Fælledparken og havnefronten ligger inden for kort afstand. Ejendommen som er fra 70'erne er er noget udover det sædvanlige på Østerbro. Med sine klassiske træk fra Le Corbusier er det tydeligt at se hvor inspirationen til denne bygning stammer fra. Bygningen skaber en kontrast til området og fremstår som en klassiker fra sin tid.

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: Oliver Raahauge Geertsen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Østerbro
CVR-nr. 33946198
Århusgade 36 / 2100 København Ø
Tlf. +4543582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

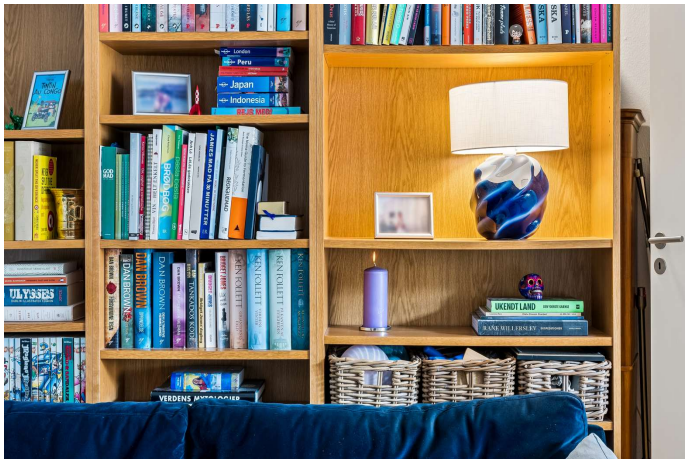
Adresse: Holsteinsgade 66, 4. 7, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 159-8488
Ejerudgift/md.: kr. 4.308

Dato: 12.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Østerbro
CVR-nr. 33946198
Århusgade 36 / 2100 København Ø
Tlf. +4543582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

Adresse: Holsteinsgade 66, 4. 7, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 159-8488
Ejerudgift/md.: kr. 4.308

Dato: 12.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Østerbro
CVR-nr. 33946198
Århusgade 36 / 2100 København Ø
Tlf. +4543582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

Adresse: Holsteinsgade 66, 4. 7, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 159-8488
Ejerudgift/md.: kr. 4.308

Dato: 12.11.2026







COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Østerbro
CVR-nr. 33946198
Århusgade 36 / 2100 København Ø
Tlf. +4543582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

Adresse: Holsteinsgade 66, 4. 7, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 159-8488
Ejerudgift/md.: kr. 4.308

Dato: 12.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

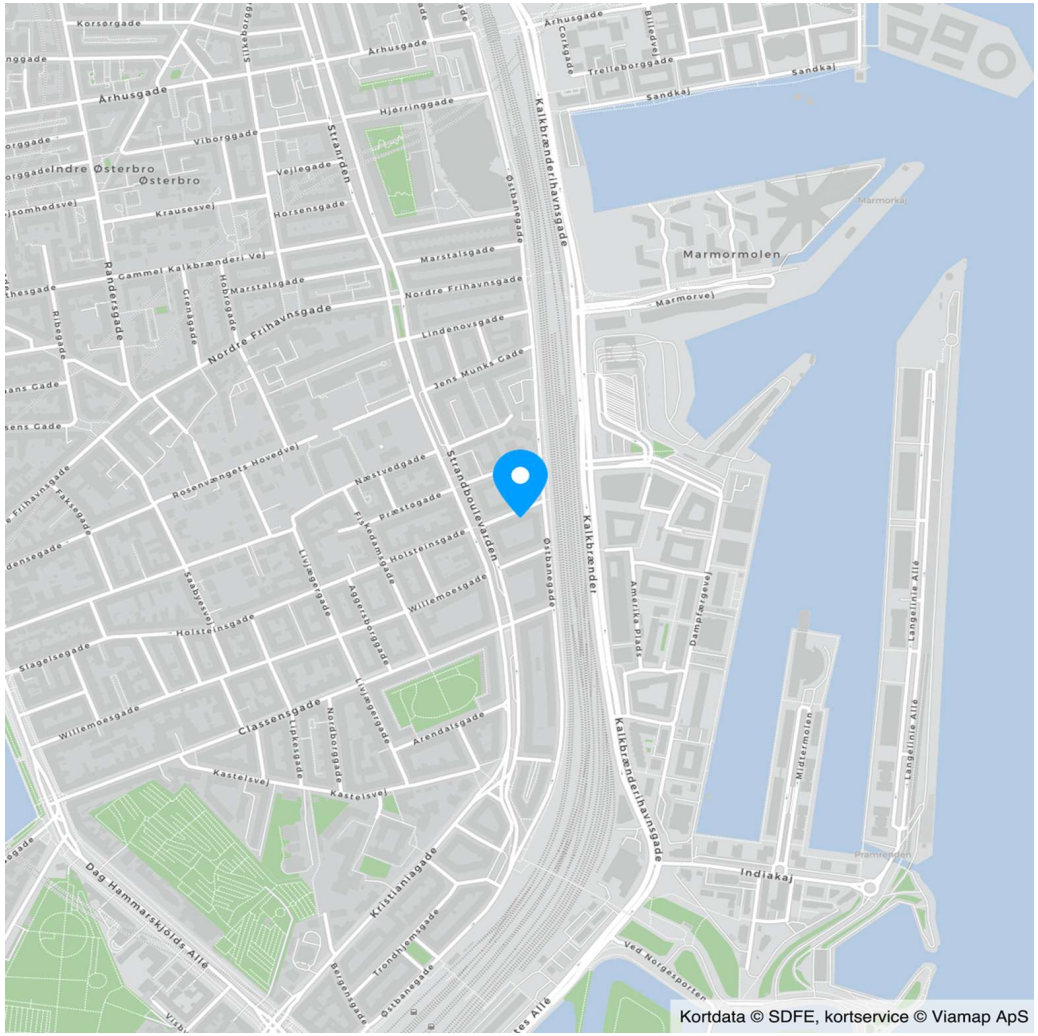
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Østerbro
CVR-nr. 33946198
Århusgade 36 / 2100 København Ø
Tlf. +4543582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

Adresse: Holsteinsgade 66, 4. 7, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 159-8488
Ejerudgift/md.: kr. 4.308

Dato: 12.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Østerbro
CVR-nr. 33946198
Århusgade 36 / 2100 København Ø
Tlf. +4543582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

Adresse: Holsteinsgade 66, 4. 7, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 159-8488
Ejerudgift/md.: kr. 4.308

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	4905 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	154742
Ejerl. Nr.:	53
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.404.000
Grundværdi:	2.344.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.723.200
Grundlag for grundskyld:	1.875.200

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	54 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	54 m^2
BBR-boligareal:	63 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):

Ovn (Samsung, 2022), Kogeplade (Siemens, 2022), Emhætte (2024), Køle/fryseskab (Electrolux , 2024), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Østerbro
CVR-nr. 33946198
Århusgade 36 / 2100 København Ø
Tlf. +4543582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

Adresse: Holsteinsgade 66, 4. 7, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 159-8488
Ejerudgift/md.: kr. 4.308

Dato: 12.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til ejendommens forsikringspolice

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 6.874 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes

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 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

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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

RealMæglerne Østerbro
CVR-nr. 33946198
Århusgade 36 / 2100 København Ø
Tlf. +4543582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

Adresse: Holsteinsgade 66, 4. 7, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 159-8488
Ejerudgift/md.: kr. 4.308

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	13.888
Grundskyld	kr.	9.564
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150
Ejerforening/fællesudgifter	kr.	28.091
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	51.693

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.050
Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
I alt	kr.	4.728.050

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

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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.328 md. / 315.938 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.540 md. / 258.481 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 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Østerbro
CVR-nr. 33946198
Århusgade 36 / 2100 København Ø
Tlf. +4543582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

Adresse: Holsteinsgade 66, 4. 7, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 159-8488
Ejerudgift/md.: kr. 4.308

Dato: 12.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 14: hovedstol kr. 2.456.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer besvarelse fra ejerforening/administrator		12.11.2026

Ejerforening
Navn: E/F Holsteinsgade 66
Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 32.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 54 / 4745
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret
Kælderrum iflg. sælger

Fællesfaciliteter
Vaskeri, cykelkælder, 2 tagterrasser og mulighed for privat parkeringsplads iflg. sælger

Servitutter
- Nr. 1: 19.05.1919 - Dok om hegn, hegnsmur mv, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 2: 01.11.1968 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_M-II_349
- Nr. 3: 16.01.1969 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_M-II_349
- Nr. 4: 16.07.1973 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv Rettelig lyst 16/7 1923 -
- Nr. 5: 02.02.1977 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering 1_M-II_349
- Nr. 6: 09.06.1978 - Dekl iht byggelovens § 21 stk 2 1_M-II_349
- Nr. 7: 05.10.1982 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_M-II_349
- Nr. 8: 29.08.1994 - Påbud i medfør af byggeloven
- Nr. 9: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv, akt (F-13-I)
- Nr. 13: 23.10.2020 - Vedtægter for Ejerforeningen Holsteinsgade 66

Planer
Københavns Kommuneplan
Kommuneplan R24.B.2.9 - R24.B.2.9 - B4

- Anlægsprojekter: https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter
- Spildevandsplan: https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/ 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.

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten

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