

Holsteinsgade 66, 3. 13, 2100 København Ø

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m²	**77**
Kontant	**5.495.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**5.279**	Altan	**Ja**
Byggeår	**1978**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **159-8464**

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, 3. 13, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 159-8464
Ejerudgift/md.: kr. 5.279

Dato: 03.11.2026



Velkommen til denne skønne og indbydende lejlighed med en attraktiv beliggenhed midt på Østerbro. Her får du en veldisponeret bolig med et fantastisk lysindfald, to altaner og en række attraktive forbedringer, herunder helt nyt køkken, flot istandsat badeværelse samt nye vinduer og altandøre.

Lejlighedens store og lyse opholdsstue udgør boligens naturlige samlingspunkt. Her er der god plads til både et rummeligt sofaarrangement og en hyggelig spiseafdeling. De store vinduespartier sikrer et skønt lysindfald og skaber en naturlig forbindelse mellem inde- og udelivet. Fra stuen er der direkte udgang til den ene af boligens to altaner, hvorfra du kan nyde udsigten over de grønne trækroner og områdets byliv.

Det helt nye køkken fremstår moderne og stilrent med gode arbejdsflader og masser af opbevaringsplads. Lejligheden byder desuden på et stort og rummeligt soveværelse med god plads til både dobbeltseng og garderobe. Soveværelsets størrelse giver mulighed for at opdele rummet og dermed etablere et ekstra værelse, så boligen kan indrettes som en 3-værelses lejlighed. Derudover råder lejligheden over et separat opbevaringsrum, som giver ekstra plads til hverdagens praktiske behov.

Badeværelset fremstår flot istandsat med et moderne og stilrent udtryk. Her får du flotte fliser, separat bruseniche, vaskemaskine og gode opbevaringsmuligheder. Entréen er ligeledes særdeles funktionel med en imponerende mængde indbygget skabsplads, der gør det nemt at holde orden i hverdagen.

Som en ekstra kvalitet byder ejendommen på elevator og en fælles tagterrasse, hvor du kan nyde udelivet og udsigten over byen. Derudover er der mulighed for parkering, hvilket er en attraktiv fordel på en central beliggenhed som denne.

Beliggenheden midt på Østerbro fuldender oplevelsen. Her bor du tæt på hyggelige caféer, specialbutikker, gode indkøbsmuligheder og grønne områder, samtidig med at du har nem adgang til resten af København.

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

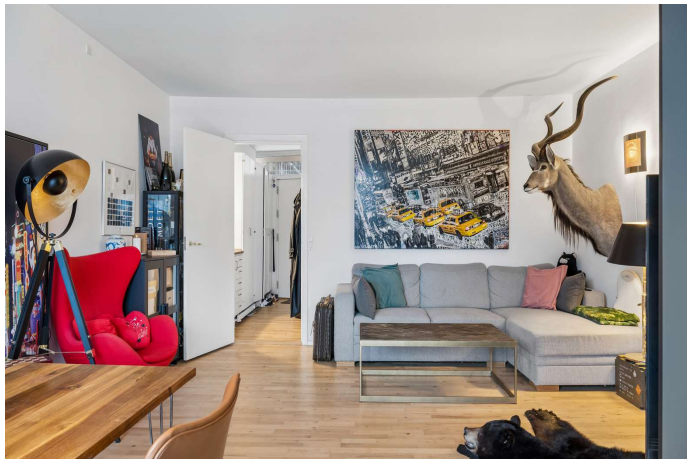
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

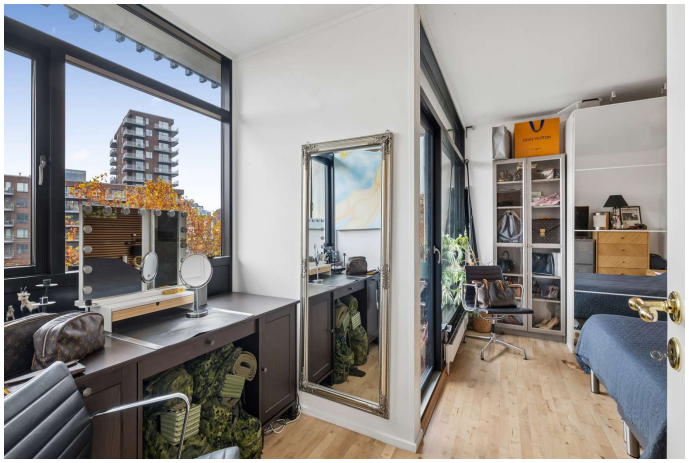
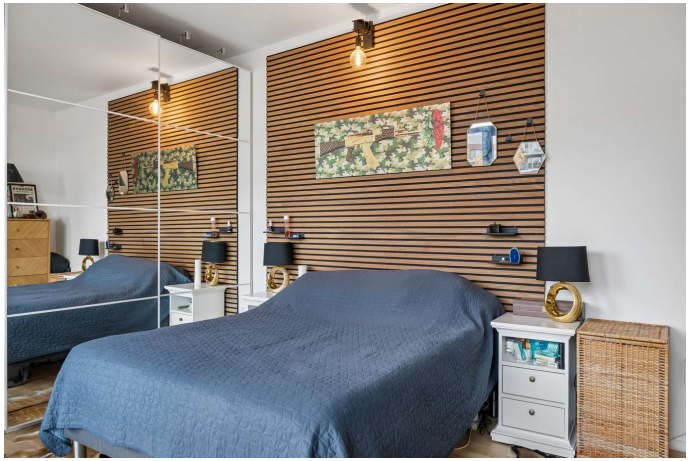
RealMæglerne Østerbro
CVR-nr. 33946198
Århusgade 36 / 2100 København Ø
Tlf. +4543582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

Adresse: Holsteinsgade 66, 3. 13, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 159-8464
Ejerudgift/md.: kr. 5.279

Dato: 03.11.2026





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, 3. 13, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 159-8464
Ejerudgift/md.: kr. 5.279

Dato: 03.11.2026













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, 3. 13, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 159-8464
Ejerudgift/md.: kr. 5.279

Dato: 03.11.2026



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

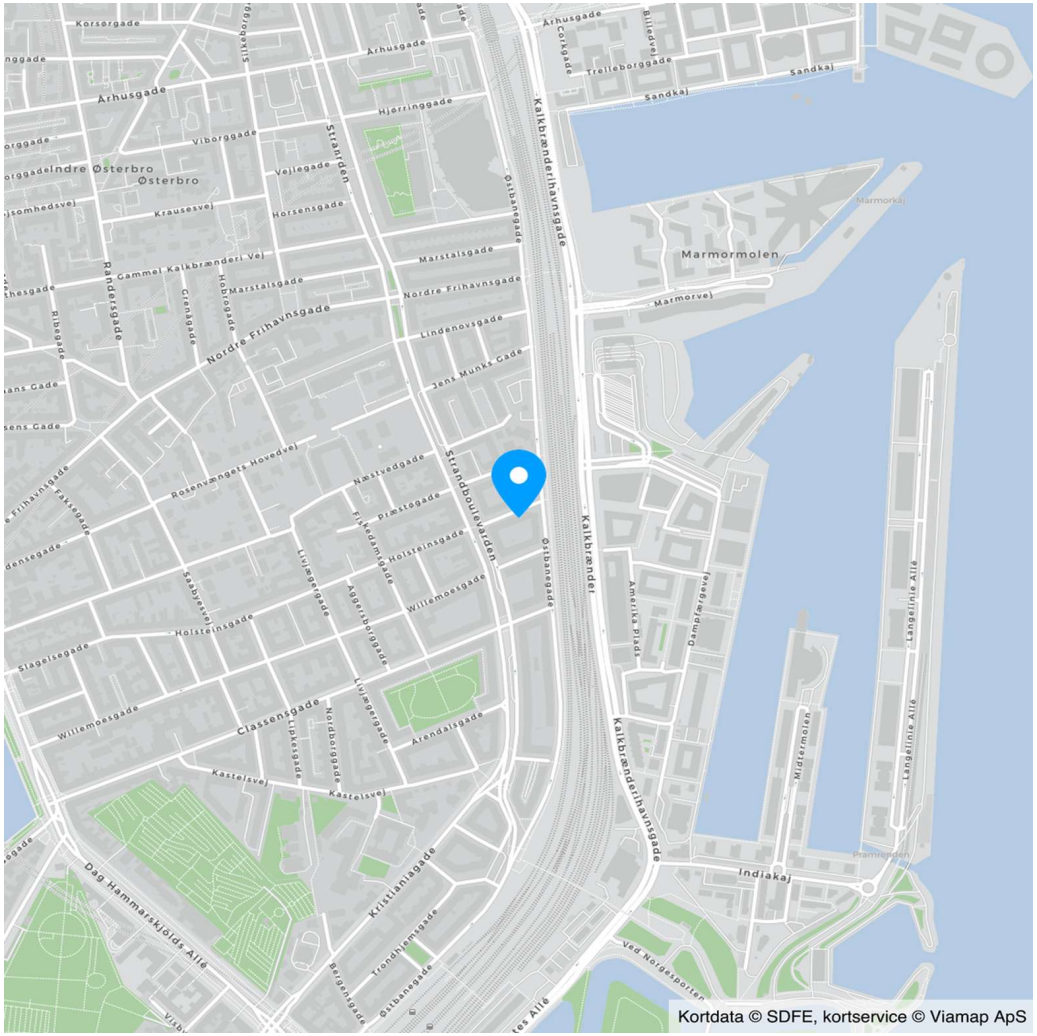
Adresse: Holsteinsgade 66, 3. 13, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 159-8464
Ejerudgift/md.: kr. 5.279

Dato: 03.11.2026



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, 3. 13, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 159-8464
Ejerudgift/md.: kr. 5.279

Dato: 03.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	4905 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	154732
Ejerl. Nr.:	44
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.020.000
Grundværdi:	2.813.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.216.000
Grundlag for grundskyld:	2.250.400

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	68 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	68 m^2
BBR-boligareal:	77 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):

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, 3. 13, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 159-8464
Ejerudgift/md.: kr. 5.279

Dato: 03.11.2026

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.: 7.700 Forbrug: Anslået
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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.

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

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, 3. 13, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 159-8464
Ejerudgift/md.: kr. 5.279

Dato: 03.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	16.402
Grundskyld	kr.	11.477
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	111
Ejerforening/fællesudgifter, ANSLÅET	kr.	35.360
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	63.349

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
I alt	kr.	5.532.850

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.213 md. / 386.553 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.937 md. / 311.248 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: 01.04.2026 - 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, 3. 13, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 159-8464
Ejerudgift/md.: kr. 5.279

Dato: 03.11.2026

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. 13: hovedstol kr. 2.321.000
Nr. 15: hovedstol kr. 400.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 68 / 4745
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Fællesfaciliteter
2 Tagterrasser samt cykelopbevaring, og grøn gård

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. 14: 23.10.2020 - Vedtægter for Ejerforeningen Holsteinsgade 66

Planer
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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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