



REAL

Sundholmsvej 25, 2. th, 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	59
Kontant	3.995.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.570	Altan	Ja
Byggeår	1914	Energimærke	C

Sagsnr. **113-3430**

RealMæglerne Amager ApS

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 32572211 / www.realmaeglerne.dk/113

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: Sundholmsvej 25, 2. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3430
Ejerudgift/md.: kr. 2.570

Dato: 02.07.2026



CHARME, STOR ALTAN OG CENTRAL BELIGGENHED - TRUKKET TILBAGE I FREDELIGE OMGIVELSER

Her udbydes en indbydende ejerlejlighed på 59 m² i en velholdt rødstensejendom fra 1914, hvor klassisk københavnnerstemning møder en sjældent rolig beliggenhed midt i byen. Ejendommen er trukket tilbage fra gaden og ligger i et aflukket, hyggeligt gårdmiljø, der skaber en behagelig og privat atmosfære. Her får du en bolig, der på én gang føles central og tilbagetrukket, med udsigt til et større grønt areal, hvor fuglekvidder og et fredfyldt byrum bliver en naturlig del af hverdagen.

Læs mere på næste side...

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: Dilsad Sahin



Adresse: Sundholmsvej 25, 2. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3430
Ejerudgift/md.: kr. 2.570

Dato: 02.07.2026

Lejligheden fremstår med masser af oprindelig charme og fine detaljer, som understreger boligens varme og karakter. De pæne plankegulve, de oprindelige karme og den flotte stukkatur giver et klassisk udtryk, som er nænsomt bevaret. Planløsningen er både funktionel og indbydende, og boligen opleves større end sine kvadratmeter takket være de velproportionerede rum og den gode sammenhæng mellem opholdszonerne.

Stuen fungerer i dag som spisestue og har en skøn åben forbindelse til det stilrene køkken i stålook. Her er et dejligt vindue med kig til det fredelige område udenfor, hvilket giver et lyst og behageligt rum til både madlavning og samvær. Fra stuen er der direkte udgang til en stor altan, som forlænger opholdsmiljøet og giver et oplagt sted til morgenkaffen, en rolig stund eller middag under åben himmel.

Boligen rummer desuden et særdeles rummeligt soveværelse, der også kan indrettes som ekstra stue, kontor eller kombineret arbejds- og gæsterum. Den store karnap tilfører både lys og atmosfære og gør rummet ekstra anvendeligt. Badeværelset er et klassisk københavnerbadeværelse, som fremstår rummeligt og praktisk med klinker, der gør det let at holde. Alt i alt er dette en bolig med en sjælden kombination af sjæl, ro og bynær bekvemmelighed.

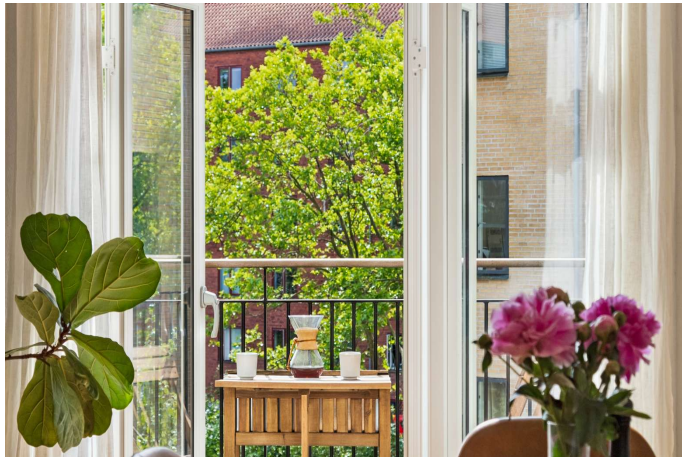
Beliggenheden er særdeles attraktiv med kun ca. 750 meter til Islands Brygge Metro st. og 550 meter til Amagerbro Metro st., hvilket gør det let at komme rundt i hele byen eller til lufthavnen. Indkøb ligger lige om hjørnet, og populære steder som Ismageriet, Meyers Bageri og Cavallino Pizza er i behagelig gåafstand. Københavns Universitet ligger et stenkast herfra, og Islands Brygge samt den skønne bynære natur ved Amager Fælled er oplagte destinationer, når der skal løbes, cykles eller bare nydes en tur i det fri. Her får du en bolig, hvor hverdagens praktiske behov og det gode byliv går op i en højere enhed.

Lyder det som noget for noget? Så bestil en fremvisning allerede i dag. Vi glæder os til at vise dig lejligheden!

Adresse: Sundholmsvej 25, 2. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3430
Ejerudgift/md.: kr. 2.570

Dato: 02.07.2026



Alrum/Spisestue



Altan



Alrum/Spisestue



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Sundholmsvej 25, 2. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3430
Ejerudgift/md.: kr. 2.570

Dato: 02.07.2026



Alrum/Spisestue



Stue/Værelse



Stue/Værelse



Stue/Værelse



Ejendommen



Hall

Adresse: Sundholmsvej 25, 2. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3430
Ejerudgift/md.: kr. 2.570

Dato: 02.07.2026



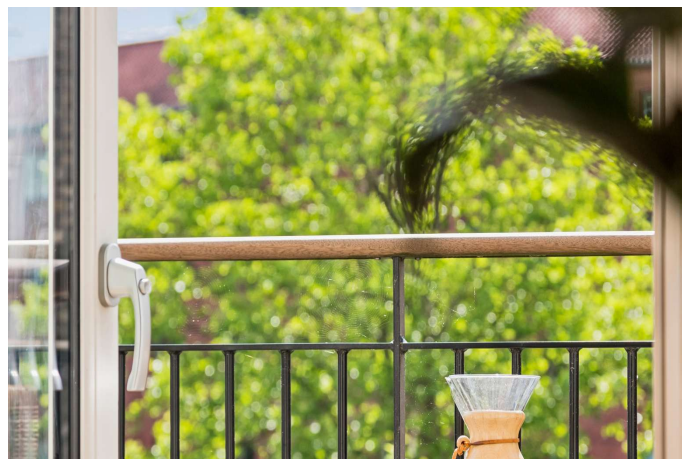
Badeværelse



Badeværelse



Terrasse



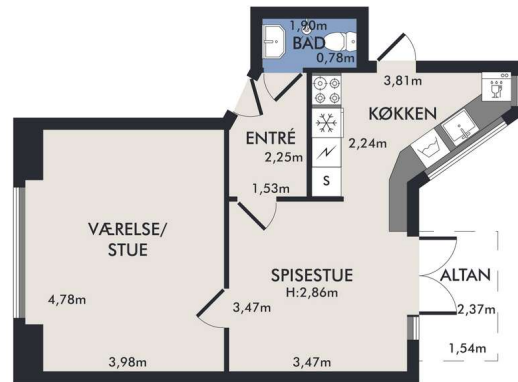
Udsigt



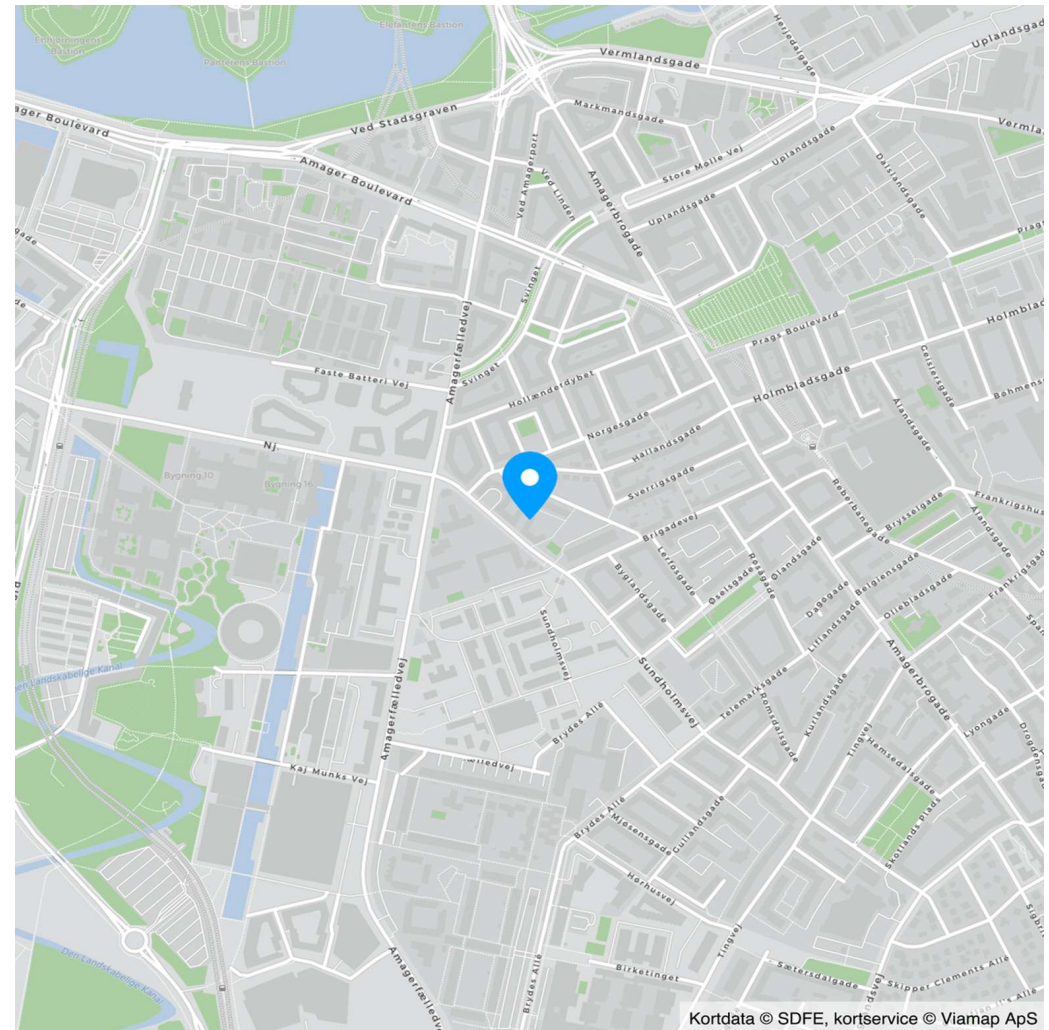
Adresse: Sundholmsvej 25, 2. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3430
Ejerudgift/md.: kr. 2.570

Dato: 02.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Sundholmsvej 25, 2. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3430
Ejerudgift/md.: kr. 2.570

Dato: 02.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1al Eksercerpladsen, København
BFE-nr.:	110553
Ejerl. Nr.:	6
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1914

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.573.000
Grundværdi:	1.645.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.058.400
Grundlag for grundskyld:	1.316.000

Arealer**

Tinglyst areal:	52 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	52 m ²
BBR-boligareal:	59 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:

Servitutter

- Nr. 1: 07.09.1854 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 30.11.1854 - Dok om vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 3: 25.05.1914 - Dok om baderet mv
- Nr. 4: 25.05.1914 - Dok om cykelskur
- Nr. 5: 25.05.1914 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 6: 25.05.1914 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 7: 05.10.1989 - Vedtægter for ejerforening, Sundholmsvej 1_D-III_155 lyst under 21.01.2016-1007031252
- Nr. 8: 21.12.1994 - anm hæftelser Vedtægter for ejerforening, tillæg, Tillige lyst pantstiftende. 1_D-III_155
- Nr. 9: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F-13-I
- Nr. 10: 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
- Nr. 11: 14.03.2005 - Lokalplan nr. 376.
- Nr. 14: 21.01.2016 - Tillæg til vedtægter

Planer

15. Lokalplan nr. 376 - Finlandsgade

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (IKEA), Mikrobølgeovn (Logik), Køle/fryseskab (Elektrolux), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Sundholmsvej 25, 2. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3430
Ejerudgift/md.: kr. 2.570

Dato: 02.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer ejerforeningens forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.027 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varmeforbruget er for perioden 1.10.2024 - 30.09.2025

Aconto varme 440 kr. pr. måned jf. Oversigt over betaling af fællesudgifter fra sælger.

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 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 C



Adresse: Sundholmsvej 25, 2. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3430
Ejerudgift/md.: kr. 2.570

Dato: 02.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.498	Kontantpris	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	6.712	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	126	Købers advokat, anslået	kr.	10.000
Fællesudgifter E/F, anslået	kr.	13.500	I alt	kr.	4.030.850
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Eventuelle finansieringsomkostninger heriblandt tinglysning af pant.					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	30.835			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.708 md. / 260.495 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.756 md. / 213.066 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Sundholmsvej 25, 2. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3430
Ejerudgift/md.: kr. 2.570

Dato: 02.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 15: hovedstol kr. 1.633.000

Nr. 16: hovedstol kr. 313.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 30 / 1000

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Afventer ejerforeningen.

Fællesfaciliteter

Afventer ejerforeningen.

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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

Fredningsstatus

Bevaringsværdi 4.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Boligens stand jf. sælgers fejl og mangel liste

Der er mindre vedligeholdelsesforhold som sælger oplyser, herunder udskiftning af en pære i ovnen samt enkelte vindueslister, som fremstår slidte.

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

RealMæglerne Amager er en del af en landsdækkende ejendomsmæglerkæde og vi er uafhængige af banker. Med beliggenhed centralt på Sundbyerne og i Kastrup, dækker vi hele Amager effektivt, når boligen skal sælges. Vi tilbyder via vores 2 butikker på Amager salg og vurdering af alle typer ejendomme hvad end det er villa, andelsbolig, ejerlejlighed, rækkehus, villalejlighed eller fritidsbolig.