



Sundholmsvej 21, 4. th, 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	98
Kontant	6.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.661	Altan	Ja
Byggeår	1914	Energimærke	D

Sagsnr. **113-3349**

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 21, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 113-3349
Ejerudgift/md.: kr. 5.661

Dato: 17.03.2026



CHARME, LYSINDFALD OG LEVERUM

Velkommen til denne enestående ejerlejlighed beliggende i hjertet af København, der byder på hele 98 kvadratmeter ren charme. Bygget i 1914, emmer denne bolig af historie og karakter, samtidig med at den tilbyder moderne bekvemmeligheder som fjernvarme og en velfungerende ejerforening. Lejligheden er perfekt for dem, der ønsker at bo centralt med alt inden for rækkevidde.

Læs meget 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 21, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 113-3349
Ejerudgift/md.: kr. 5.661

Dato: 17.03.2026

CENTRAL BELIGGENHED UDEN LIGE

Når du træder ind i lejligheden, bliver du mødt af en rummelig fordelingsgang, der giver adgang til alle boligens rum. Spisestuen og stuen ligger ensuite og imponerer straks med deres fantastiske loftshøjde, som går igen i hele lejligheden. De høje vinduespartier sikrer et fænomenalt lysindfald dagen lang. Fra stuen er der udgang til en charmerende balkon med åbent kig mellem bygningerne – det perfekte sted at nyde morgenkaffen eller aftensolen.

Spisestuen fører videre til et stort soveværelse med masser af plads til både seng og garderobe. Derudover findes endnu et soveværelse fra fordelingsgangen samt et badeværelse med separat brus og god plads – ideelt for både parret eller den lille familie.

Køkkenet er veludstyret og har fin plads til en lille spiseplads, hvor man kan nyde dagens måltider. Som noget helt særligt følger med lejligheden også et usædvanligt stort loftsrum understyret med stor kvistvindue – perfekt som opbevaringsrum eller måske endda kreativt værksted.

Lejlighedens flotte plankegulve understreger den klassiske stil, mens de høje lofter skaber en følelse af rummelighed og elegance. Det lukkede foreningsmiljø omkring ejendommen sikrer trygge rammer for både børn og voksne.

Beliggenheden kan ikke blive mere central; kun få minutters gang fra Islands Brygge Metrostation gør det nemt at komme rundt i byen uden besvær. Indkøbsmulighederne ligger lige om hjørnet, så daglige gøremål klares let. For naturelskere er Amager Fælleds fredede naturomgivelser tæt på – perfekt til løbeture eller afslappende gåture ved Christianshavns Volde.

Med cykel tager turen herfra kun 10 minutter til Rådhuspladsen, hvilket gør denne bolig ideel for dem der ønsker at være tæt på Københavns pulserende liv men stadig have roen fra naturen lige ved hånden.

Adresse: Sundholmsvej 21, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 113-3349
Ejerudgift/md.: kr. 5.661

Dato: 17.03.2026



Balkon



Balkon



Udsigt



Stue



Stue



Spisestue

Adresse: Sundholmsvej 21, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 113-3349
Ejerudgift/md.: kr. 5.661

Dato: 17.03.2026



Stue



Spisestue



Spisestue



Værelse



Værelse

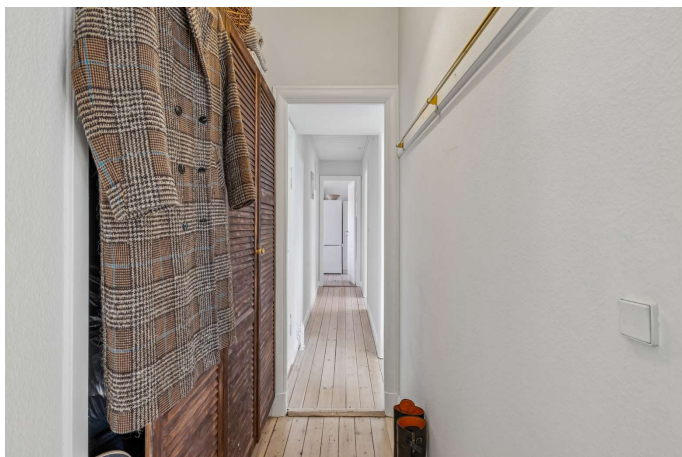


Værelse

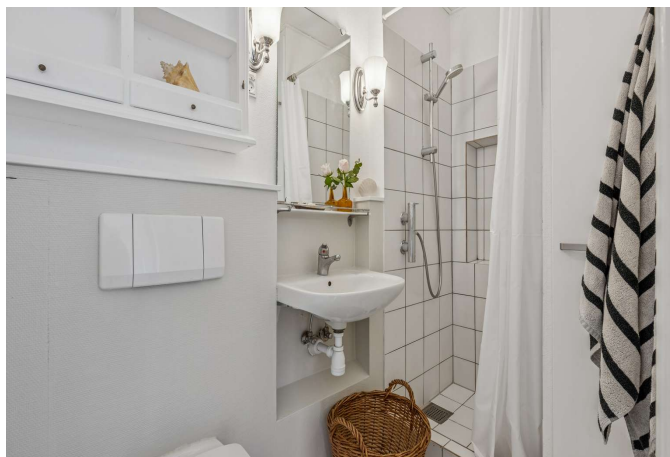
Adresse: Sundholmsvej 21, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 113-3349
Ejerudgift/md.: kr. 5.661

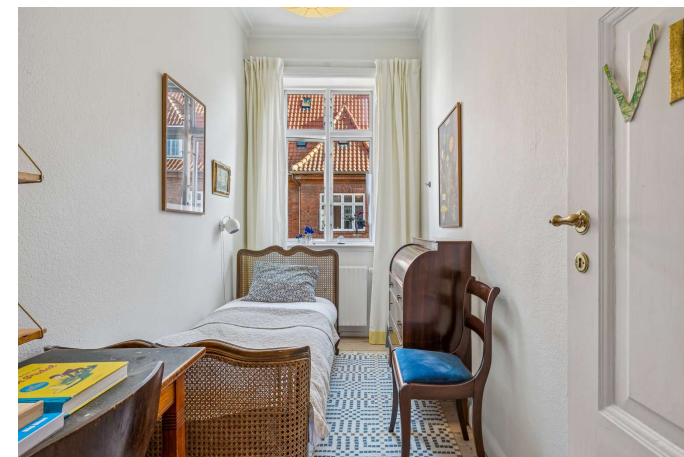
Dato: 17.03.2026



Hall



Badeværelse



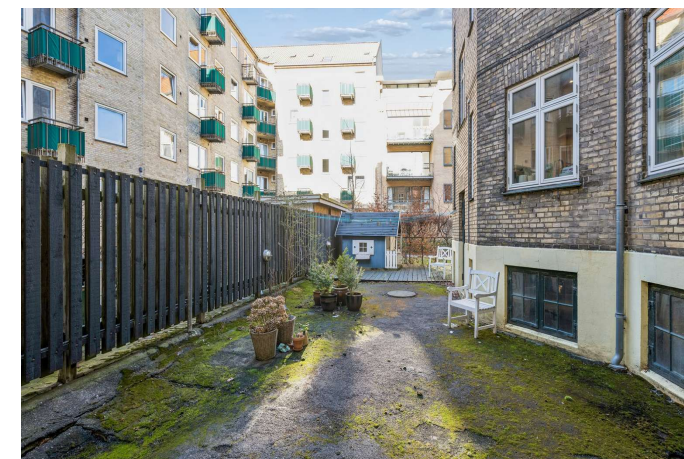
Værelse



Køkken



Gårdmiljø



Gårdmiljø



Adresse: Sundholmsvej 21, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 113-3349
Ejerudgift/md.: kr. 5.661

Dato: 17.03.2026



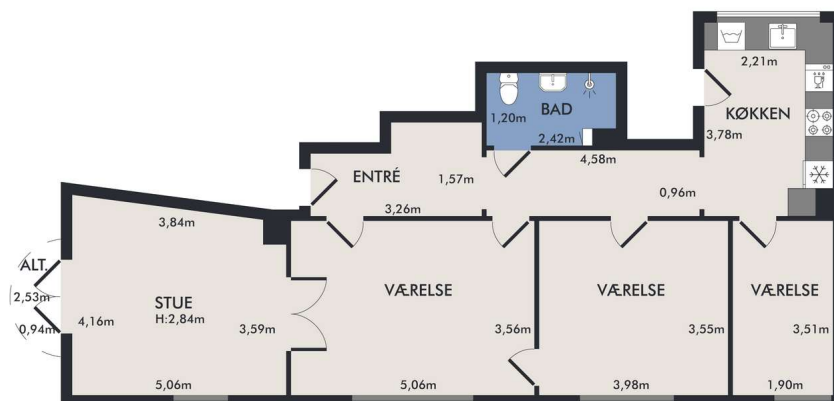
Ejendommen

Adresse: Sundholmsvej 21, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 113-3349
Ejerudgift/md.: kr. 5.661

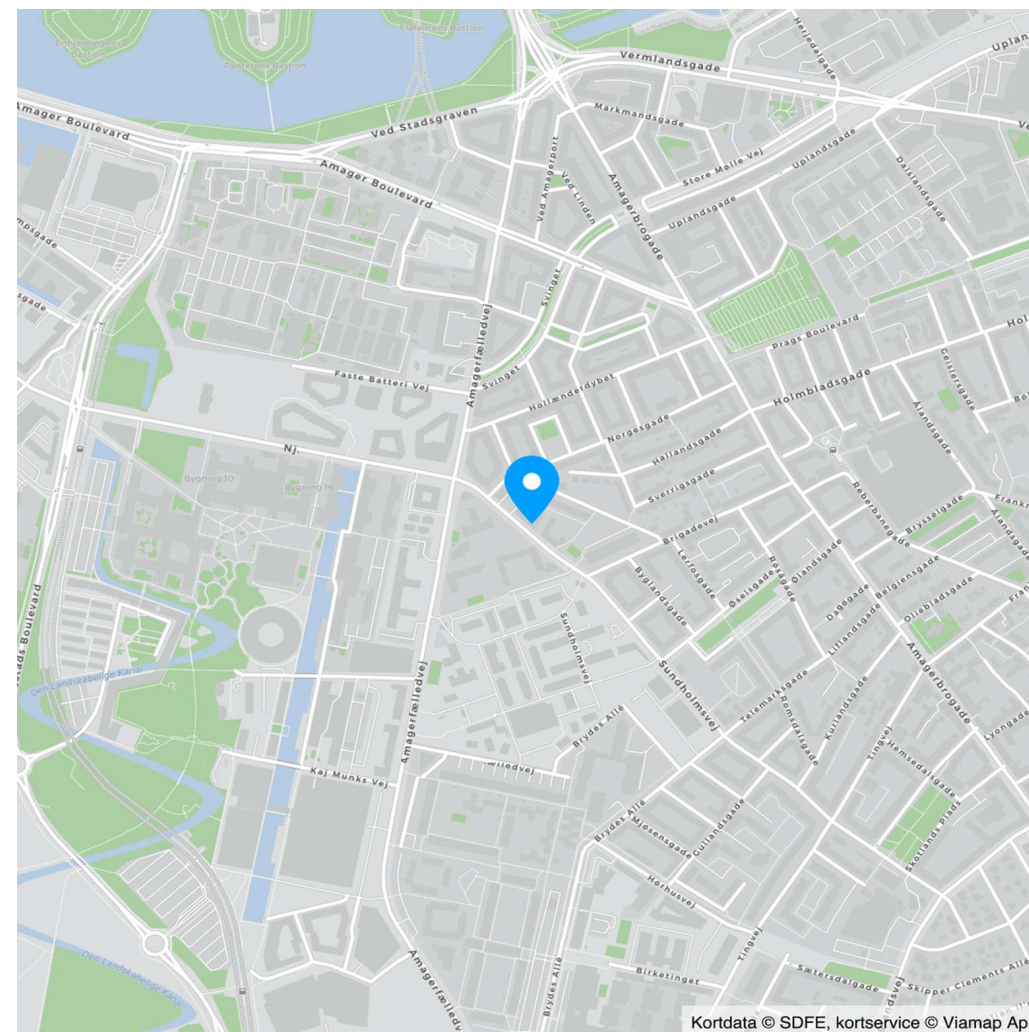
Dato: 17.03.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Sundholmsvej 21, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 113-3349
Ejerudgift/md.: kr. 5.661

Dato: 17.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	København
Matr.nr.:	46 Eksercerpladsen, København
BFE-nr.:	110924
Ejerl. Nr.:	10
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1914

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.492.000
Grundværdi:	2.954.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.593.600
Grundlag for grundskyld:	2.363.200

Arealer**

Tinglyst areal:	90 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	90 m ²
BBR-boligareal:	98 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: 01.01.1585 - Dok om årlig grundafgift
- Nr. 2: 07.09.1854 - Dok om vej mv
- Nr. 3: 30.11.1854 - Dok om vej mv
- Nr. 4: 25.05.1914 - Dok om baderet mv
- Nr. 5: 25.05.1914 - Dok om cykelskur
- Nr. 6: 25.05.1914 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 7: 25.05.1914 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 8: 22.02.1941 - Dok om færdselsret mv, Resp lån i off midler 1_D-III_156
- Nr. 9: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F-13-I 1_F-I_13
- Nr. 10: 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
- Nr. 11: 14.03.2005 - Lokalplan nr. 376.
- Nr. 12: 06.10.2017 - VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN

Planer

15. Lokalplan nr. 376 - Finlandsgade

Tilbehør:

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

Komfur (Gorenje), Ovn (Gorenje), Emhætte (Brandt), Køle/fryseskab (Gram), Opvaskemaskine (Electrolux), Vaskemaskine (LG)

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 21, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 113-3349
Ejerudgift/md.: kr. 5.661

Dato: 17.03.2026

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: Forsikringspolice for ejerforening afventes.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Vi henviser til sælgers seneste årsforbrug, som afventes
Aconto varme 940 kr. pr. måned jf. Oversigt over betaling af fællesudgifter fra sælger
Aconto vand 275 kr. pr. måned jf. Oversigt over betaling af fællesudgifter fra sælger

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



Adresse: Sundholmsvej 21, 4. th, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 113-3349
 Ejerudgift/md.: kr. 5.661

Dato: 17.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.327	Kontantpris	kr.	6.495.000
Grundskyld	kr.	12.052	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Rottebekæmpelse	kr.	126	I alt	kr.	6.535.850
Fællesudgifter, anslået	kr.	26.360	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:		
Fælleslån (omfangsdræn), anskået	kr.	7.897			
Antennebidrag, anslået	kr.	3.168			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	67.931		

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 34.187 md. / 410.246 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 28.228 md. / 338.735 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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 21, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 113-3349
Ejerudgift/md.: kr. 5.661

Dato: 17.03.2026

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:

Ejerforening

Navn: E/F Sundholmsvej 21-23
Eksisterende sikkerhed: Kr. 50.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: /
Tinglyst: 90 / 1449
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Afventer ejerforeningsbesvarelse

Fællesfaciliteter

Afventer ejerforeningsbesvarelse

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurennet - generel

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.

Bevaringsværdig

Bevaringsværdi 4.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig

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-/år-sopgørelsen. 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.

Ejerlejlighedsbesvarelse med tilhørende dokumenter afventes

Køber er gjort særligt opmærksom på at fællesudgifter og fælleslån i ejerudgiften er anslået, og vi henviser til ejerlejlighedsbevarelsen når denne foreligger.

Sælger oplyser

Sælger oplyser, at at der er et løst håndtag på døren til spisestuen.

Sælger oplyser derudover, at der er sket en ulovlig udskiftning af verandadør. Tilbud på udskiftning heraf er vedlagt i handlens dokumenter, og sælger foretager ikke denne udskiftning inden overtagelsesdagen.

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.