



REAL

Holmbladsgade 44, st. th, 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	112
Kontant	8.245.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.859		
Byggeår	2006	Energimærke	A2010

Sagsnr. **151d1084**

RealMæglerne Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen

Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. +45 39400100 / www.realmaeglerne.dk/soeborg

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: Holmbladsgade 44, st. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.245.000

Sagsnr.: 151d1084
Ejerudgift/md.: kr. 5.859

Dato: 30.06.2026



Her får du en sjældent attraktiv høj stuelejlighed på 112 m² i en moderne ejendom fra 2006, hvor både komfort, lys og beliggenhed går op i en højere enhed. Lejligheden fremstår helt indflytningsklar, så du skal blot finde nøglen og begynde at nyde hverdagen i nogle af områdets mest eftertragtede rammer. Elevator i ejendommen sikrer nem adgang, og boligens planløsning er gennemtænkt med tre gode værelser, et stort køkken-alrum og en indbydende lounge-stue, der skaber perfekte rammer for både familieliv og gæster.

Det store køkken-alrum er boligens naturlige samlingspunkt, og herfra er der direkte udgang til den overdækkede terrasse, som forlænger opholdsrummet og gør det oplagt at nyde udelivet i både sol og skygge. Et af værelserne har ligeledes udgang til terrassen, og de store vinduespartier sikrer et skønt lysindfald og en luftig atmosfære gennem hele lejligheden. Badeværelset er moderne og funktionelt indrettet med separat brus, og i kælderen finder du et lyst kælderrum med vindue, som er elegant indrettet til kontor, så hjemmearbejdet kan klares i rolige omgivelser.

Fra terrassen er der trappe ned til den store naturprægede fælleshave, som byder på gamle træer, hyggelige kroge, plads til grill og flere legepladser. Her er der virkelig skabt et grønt åndehul midt i byen, og med vuggestue og børnehave for enden af haven er hverdagen ekstra praktisk for børnefamilien. Beliggenheden er i det hele taget svær at overgå med Metro, caféer, restauranter, butikker, indkøb, sportstilbud, skoler og institutioner lige om hjørnet. Og når du trænger til frisk luft og vand, er Amager Strandpark kun 10 minutter væk.

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.

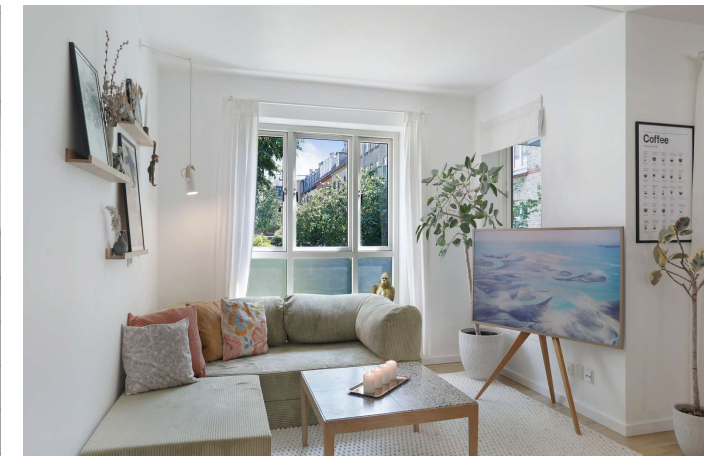
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Dan Pindstrup Andersen

Adresse: Holmbladsgade 44, st. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.245.000

Sagsnr.: 151d1084
Ejerudgift/md.: kr. 5.859

Dato: 30.06.2026

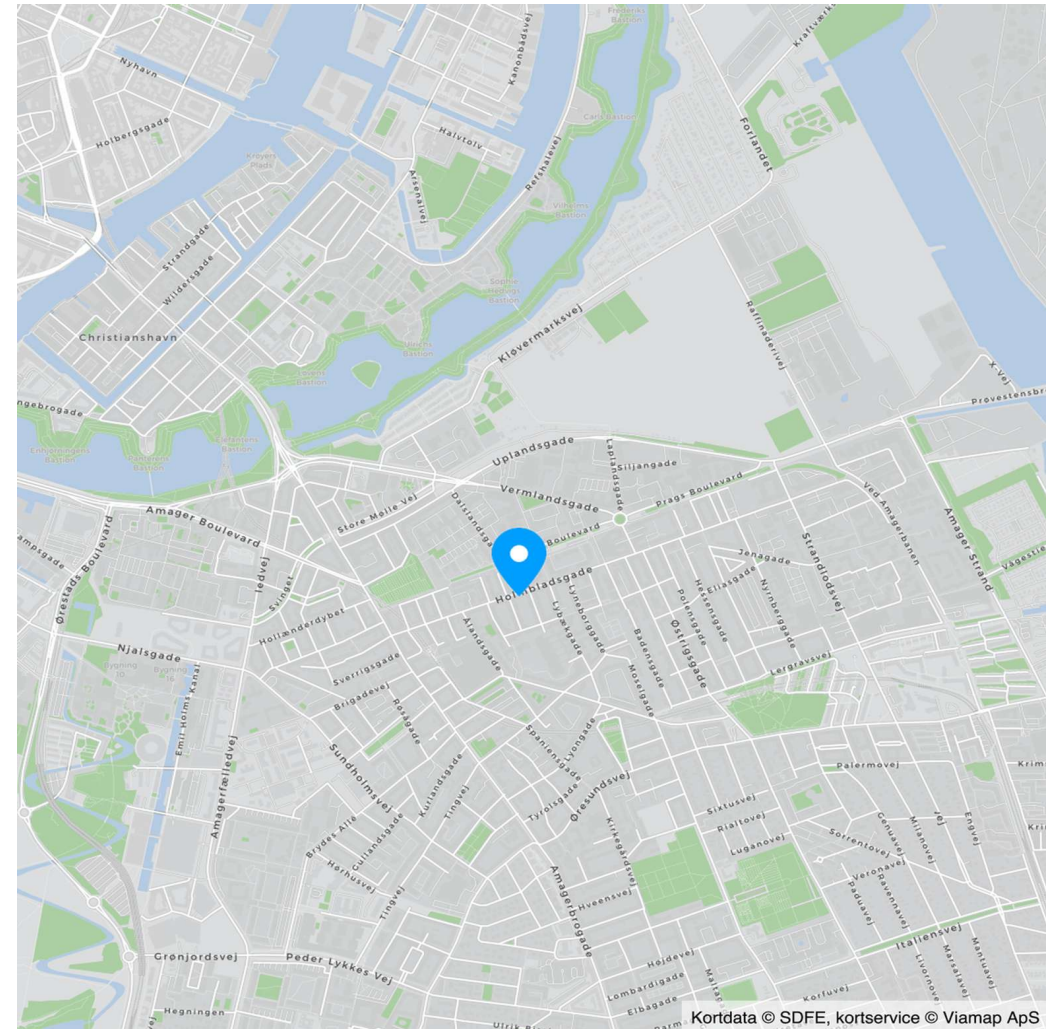
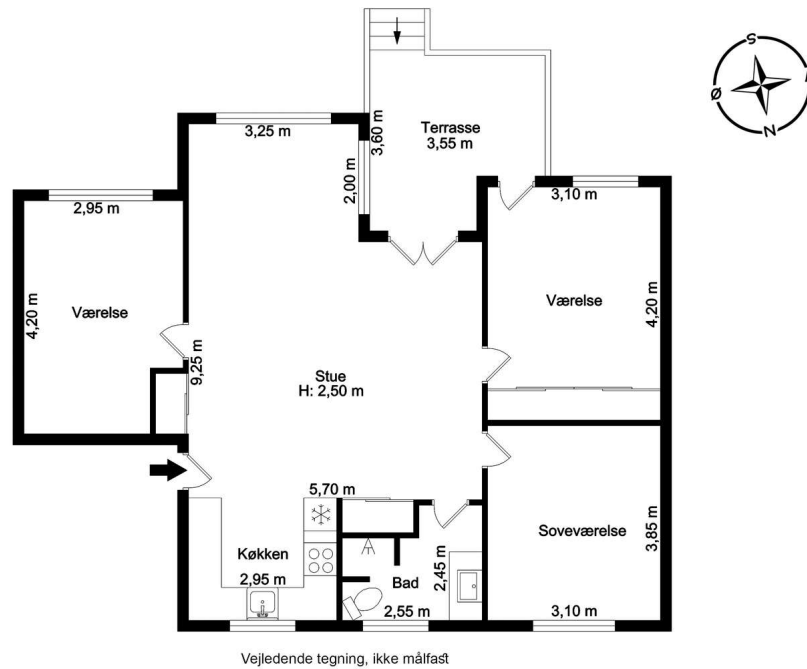




Adresse: Holmbladsgade 44, st. th, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 8.245.000

Sagsnr.: 151d1084
 Ejerudgift/md.: kr. 5.859

Dato: 30.06.2026



Adresse: Holmbladsgade 44, st. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.245.000

Sagsnr.: 151d1084
Ejerudgift/md.: kr. 5.859

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 17o Sundbyøster, København
BFE-nr.: 126857
Ejerl. Nr.: 2
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 5.618.000
Grundværdi: 3.416.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.494.400
Grundlag for grundskyld: 2.732.800

Arealer**

Tinglyst areal: 118 m²
Heraf tinglyst boligareal: 101 m²
Heraf Andet areal på ting- 17 m²
BBR-boligareal: 112 m²

** 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):

Kogeplade (Bosch), Emhætte (Ukendt), Køle/fryseskab (Electrolux), Opvaskemaskine (Electrolux), Vaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Holmbladsgade 44, st. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.245.000

Sagsnr.: 151d1084
Ejerudgift/md.: kr. 5.859

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.702 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der opkræves pt. kr. 950,00 i a'conto varme og kr. 380,00 i a'conto vand pr. måned. Forbrug er individuelt og en afvigelse må forventes.

Sælgers seneste faktiske vandforbrug for perioden 01.12.24 - 30.11.25 udgjorde kr. 3.446,51.-

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 salgsoptillingens 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 A2010

Adresse: Holmbladsgade 44, st. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.245.000

Sagsnr.: 151d1084
Ejerudgift/md.: kr. 5.859

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	22.921
Grundskyld	kr.	13.937
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	130
Fællesudgifter, ejerforening	kr.	30.915
Vedligeholdelse, ejerforening (Grundfond)	kr.	2.400

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	8.245.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	51.350
Ejerskiftegebyr til administratør	kr.	1.250
I alt	kr.	8.297.600

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

Ejerudgift i alt 1. år	kr.	70.304
------------------------	-----	--------

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: 415.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 44.692 md. / 536.308 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 36.558 md. / 438.695 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: Holmbladsgade 44, st. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.245.000

Sagsnr.: 151d1084
Ejerudgift/md.: kr. 5.859

Dato: 30.06.2026

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. 2.251.000
Nr. 16: hovedstol kr. 300.000
Nr. 17: hovedstol kr. 1.059.000
Nr. 18: hovedstol kr. 569.759

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen jf. administrator		30.06.2026

- Nr. 11: 15.12.2004 - Dok om gårndanlæg og fælles faciliteter m.v.
- Nr. 12: 19.09.2006 - Vedtægter for E/F Holmbladshave
- Nr. 13: 08.06.2009 - Dok om opførelse af en 4 etages beboelses- bygning

Ejerforening

Navn: E/F Holmbladshave
Eksisterende sikkerhed: Kr. 41.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Planer

Kommuneplan R24.B.9.17 - R24.B.9.17 - B3*
Lokalplan 260 - Pommernsgade
Lokalplan 260-1 - Pommernsgade tillæg 1

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 101 / 1087
Tinglyst: 101 / 1087
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificering

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

Brugsret

Kælderrum jf. sælger

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurennet på vidensniveau 1 / 2.

Fællesfaciliteter

Adgang til gård og cykelrum jf. sælger

En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Servitutter

- Nr. 1: 13.12.1883 - Dok om vej mv. (kommer fra matrnr 43 Y)
- Nr. 2: 01.05.1884 - Dok om fælles brandmur/gavl mv. (kommer fra matrnr 43 Y)
- Nr. 3: 01.08.1895 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 4: 26.04.1900 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv. (kommer fra matrnr 43 Y)
- Nr. 5: 07.09.1963 - Dok om vandforsyning mv
- Nr. 6: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 7: 07.02.1996 - Byfornyelsesbeslutning
- Nr. 8: 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 9: 01.02.2001 - Byfornyelsesbeslutning, Tillæg
- Nr. 10: 11.12.2001 - Tillæg til Byfornyelsesbeslutning

eller

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurennet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er fore-

Adresse: Holmbladsgade 44, st. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.245.000

Sagsnr.: 151d1084
Ejerudgift/md.: kr. 5.859

Dato: 30.06.2026

løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms-værdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige be-skatningsgrundlag 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.

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. Køber accepterer, at der fra kommunen kan blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

Planer Københavns Kommune

Anlægsprojekter - <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>

Cykel- og gangbro mellem Enghave Brygge og Islands Brygge -

<https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/9fc296bd-bdb8-44b3-b797-2a8d047a819d/84a42182-cdb4-4e5a-9353-152e602191fe-bilag-1.pdf>

Kommuneplan 2024 - https://dokument.plandata.dk/11_11347088_1737715824963.pdf

Spildevandsplan 2018 - <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/>

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

Hos Andersen & Christiansen har vi ét mål - vi vil være dit naturlige valg af ejendomsmægler.

Vi ved, at en bolighandel oftest er en af livets største beslutninger og derfor prioriterer vi høj faglighed og god kommunikation for at skabe den tryggeste og bedste bolighandel for alle.

Vi er energiske og uddannede indehavere, der har baggrunde med alt fra elitesport, tømrer til finansøkonomi - Dette, kombineret med vores personlige fremdrift, giver os en frisk, moderne tilgang til boligbranchen.

Så om du står med et travlt familieliv eller en lang arbejdsdag, gør vi alt for, at din boligproces passer dine behov!