

Hollands Allé 1, 2300 København S

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**137**
Kontant	**8.995.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**5.247**	Grund m^2	**256**
Byggeår/ombygget	**1903/1985**	Energimærke	**E**

Sagsnr. **113-3416**

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

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
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: Hollands Allé 1, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 113-3416
Ejerudgift/md.: kr. 5.247

Dato: 03.11.2026



Velkommen til en rummelig og velindrettet villa på attraktiv adresse i hjertet af Amager

På en eftertragtet beliggenhed på **Hollands Allé 1, 2300 København S**, udbydes denne indbydende bolig på 137 m², som forener funktionalitet, komfort og en attraktiv placering tæt på byens mange muligheder. Her får du en bolig med god plads til familien, hverdagskomfort og skønne udearealer – alt sammen i et roligt og etableret kvarter.

Boligen byder på 5 velproportionerede værelser, hvilket giver stor fleksibilitet for både børnefamilien, parret med behov for hjemmekontor eller den pladskrævende køber, som ønsker god rumfordeling og mange anvendelsesmuligheder.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Hollands Allé 1, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 113-3416
Ejerudgift/md.: kr. 5.247

Dato: 03.11.2026

Fra første øjeblik mødes man af en bolig med en behagelig atmosfære, gode lysindfald og en veldisponeret planløsning, hvor hver kvadratmeter er udnyttet optimalt. Hjemmets centrale opholdsrum skaber de perfekte rammer for både hverdag og samvær, mens værelserne giver mulighed for privatliv og ro.

Køkkenet fremstår funktionelt og med gode arbejdsforhold samt rigelig opbevaringsplads. Herfra er der naturlig forbindelse til boligens opholdsrum, hvilket skaber et åbent og socialt miljø, hvor familien kan samles. Der er udgang til terrassen herfra.

Stuen er rummelig og lys med plads til både spiseafdeling og sofamiljø. De store vinduespartier giver et fantastisk lysindfald og skaber en glidende overgang mellem inde- og udeliv.

Boligen rummer desuden flere gode værelser, som kan anvendes som soveværelser, børneværelser, kontor eller hobbyrum – alt efter behov.

Et særligt plus ved ejendommen er den tilhørende garage, som både giver praktisk parkering, ekstra opbevaring eller værkstedsmuligheder. Hertil kommer en skøn overdækket terrasse, der forlænger udesæsonen markant og skaber ideelle rammer for grillaftener, afslapning og hyggelige sammenkomster – uanset vejret.

Grunden omkring boligen giver gode muligheder for leg, ophold og haveprojekter, og den private atmosfære gør det nemt at finde ro midt i byen.

Beliggenheden på Hollands Allé placerer dig centralt i et af Københavns mest attraktive og udviklende områder. Her får du det bedste fra begge verdener – roligt villakvarter kombineret med kort afstand til byliv.

Området er kendt for sit stærke lokalmiljø, gode naboskab og mangfoldige kulturtilbud. I nærheden finder du blandt andet Amager Strandpark, som tilbyder naturoplevelser, strandliv, løberuter og vandsport året rundt.

Indkøbsmulighederne er mange med nem adgang til Amager Centret samt lokale specialbutikker, dagligvareforretninger og hyggelige caféområder omkring Amagerbrogade.

Cafélivet og de gastronomiske muligheder er i konstant udvikling, og området byder på alt fra uformelle kaffebarer til moderne spisesteder.

Offentlig transport er særdeles velfungerende med kort afstand til Metro, flere buslinjer og gode cykelforbindelser, som gør det nemt at komme til Indre By, lufthavnen og resten af Storkøbenhavn på kort tid.

For børnefamilier er området desuden attraktivt med gode skoler, institutioner, fritidsaktiviteter og grønne områder.

En bolig der skal opleves!

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Hollands Allé 1, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 113-3416
Ejerudgift/md.: kr. 5.247

Dato: 03.11.2026



Stue



Stue



Stue



Spisestue



Køkken



Køkken

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Hollands Allé 1, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 113-3416
Ejerudgift/md.: kr. 5.247

Dato: 03.11.2026



Køkken



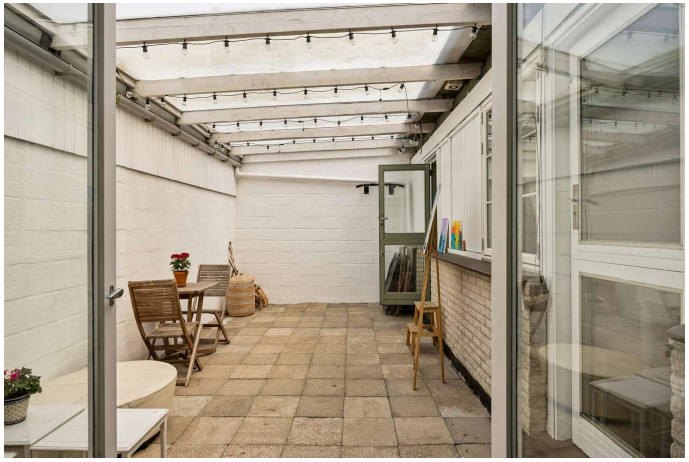
Spisestue



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Badeværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Hollands Allé 1, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 113-3416
Ejerudgift/md.: kr. 5.247

Dato: 03.11.2026



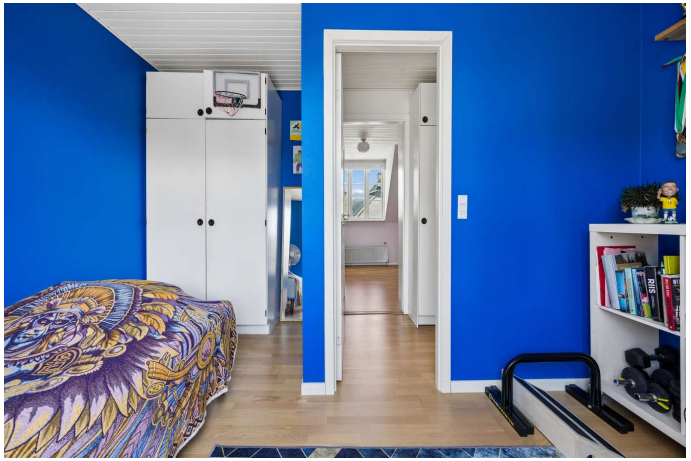
Badeværelse



Repos



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Hollands Allé 1, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 113-3416
Ejerudgift/md.: kr. 5.247

Dato: 03.11.2026



Værelse



Ejendommen



Have



Have

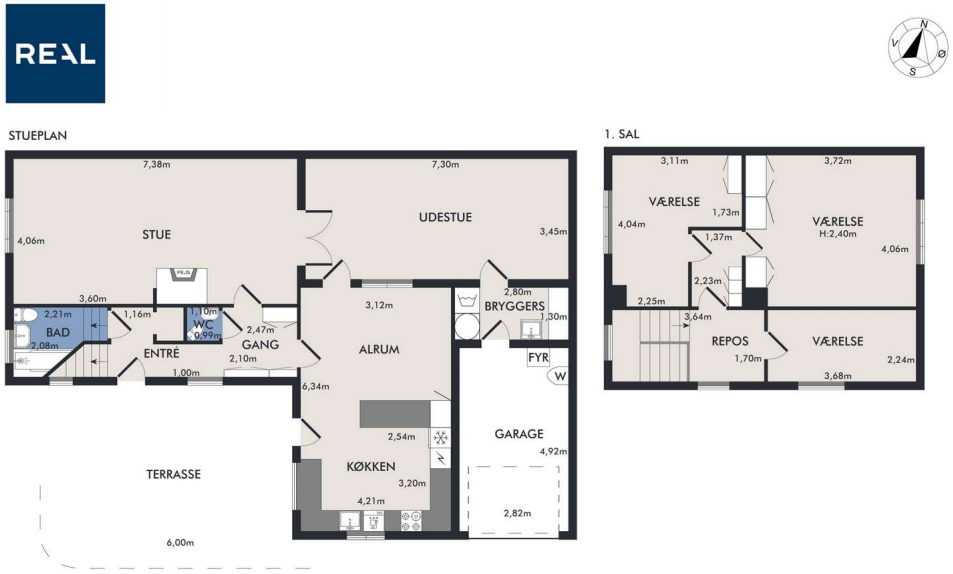
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Hollands Allé 1, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.995.000

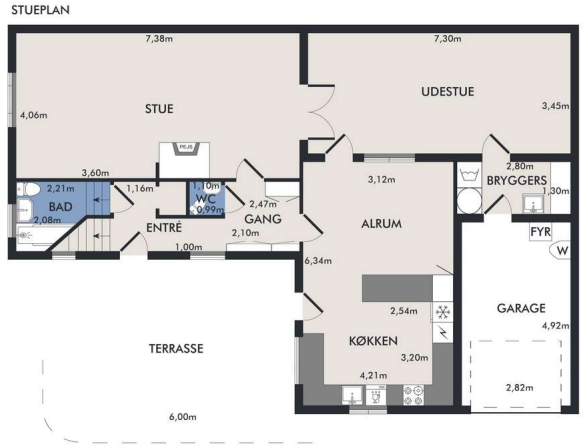
Sagsnr.: 113-3416
Ejerudgift/md.: kr. 5.247

Dato: 03.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

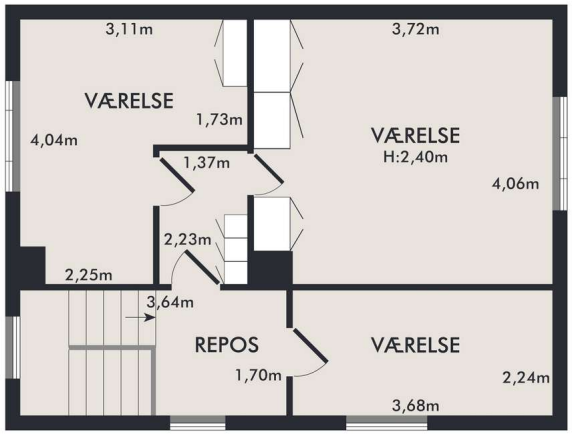
RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Hollands Allé 1, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 113-3416
Ejerudgift/md.: kr. 5.247

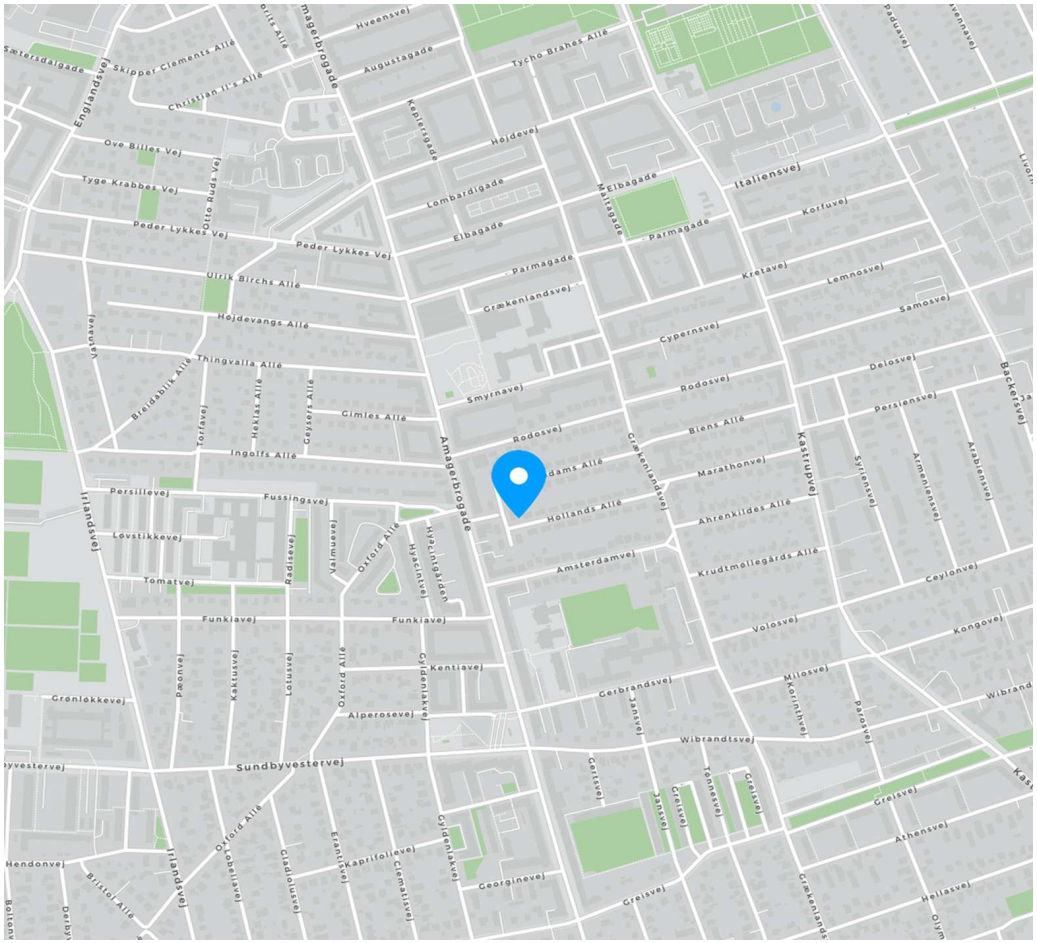
Dato: 03.11.2026

1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Hollands Allé 1, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 113-3416
Ejerudgift/md.: kr. 5.247

Dato: 03.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	343 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	6014646
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1903/1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	7.987.000
Grundværdi:	4.675.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.389.600
Grundlag for grundskyld:	3.740.000

Arealer**

Grundareal:	256 m²
- heraf vej	92 m²
Boligareal i alt:	137 m²

Øvrige arealer:

Indbygget garage:	17 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

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

Komfur (VOSS), Ovn (VOSS), Emhætte (AEG), Køleskab (ASKO), Fryser (Frigor), Vaskemaskine (LG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 13.01.1902 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 07.04.1902 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- Nr. 3: 15.09.1902 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 4: 10.01.1929 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler
- Nr. 5: 01.03.1947 - Luftfartshindringer i 25 m højde over terrainet eller derover kræves tilladelse fra Min. f. off. arbejder. Forprioritet
- Nr. 6: 07.02.1985 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 7: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 8: 03.06.2003 - Tillæg til serv. lyst 10.1.1929, vedr. bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 9: 03.06.2003 - Lokalplan nr. 363

Planer
18. Lokalplan 363 - Fremad

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Hollands Allé 1, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 113-3416
Ejerudgift/md.: kr. 5.247

Dato: 03.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til policen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 21.200 Forbrug: 24.240 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fredningsstatus
Bevaringsværdi 5.

Jordforurening
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 Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Hollands Allé 1, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 113-3416
Ejerudgift/md.: kr. 5.247

Dato: 03.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	32.587
Grundskyld	kr.	19.074
Affaldsgebyr	kr.	3.205
Rottebekæmpelse	kr.	131
Brandpræventivt tilsyn	kr.	277
Skorstensfejningsafgift	kr.	236
Fejning af røgrør	kr.	244
Rensning af brændeovn	kr.	216
GF kontingent	kr.	2.000
Husforsikring	kr.	4.996
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	62.966

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	8.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	55.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Tinglysningsafgift af skødet, anslået	kr.	40.000
Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	1.500
I alt	kr.	9.099.350

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: 450.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 52.676 md. / 632.106 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 42.414 md. / 508.972 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

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 Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Hollands Allé 1, 2300 København S Kontantpris: kr. 8.995.000	Sagsnr.: 113-3416 Ejerudgift/md.: kr. 5.247	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. 10: hovedstol kr. 825.135 Nr. 11: hovedstol kr. 1.936.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Fremad
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.