

REAL



## Ålandsgade 51, st. tv, 2300 København S

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>56</b>
Kontant	<b>3.995.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>3.529</b>		
Byggeår	<b>1940</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **113-3350**

**RealMæglerne Amager ApS**

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 32572211 / [www.realmaeglerne.dk/113](http://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: Ålandsgade 51, st. tv, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3350  
Ejerudgift/md.: kr. 3.529

Dato: 12.05.2026



### **Super fed, ugenert og delevnlig stuelejlighed i hjertet af Amagerbro tæt på alt**

Nu har du muligheden for at overtage denne skønne og indflytningsklare 2-værelses lejlighed på 56 m<sup>2</sup>, perfekt placeret centralt og samtidig ugenert i en charmerende murstensejendom.

Boligen fremstår i god stand og byder på en optimal planløsning, der gør den ideel både til singlen, parret eller som delejlighed. Her får du masser af atmosfære med klassiske detaljer såsom smuk stuk, elegant roset, pæne trægulve og en gennemgående charme, der skaber en varm og indbydende stemning. Til det pæne hvide køkken medfølger både vaskemaskine og opvaskemaskine.

Lejligheden er en høj stuebolig og stadig tilbagetrukket med havestykke foran, hvilket giver en dejlig følelse af privatliv. Samtidig er beliggenheden helt i top – tæt på metro, indkøbsmuligheder og Amagercentret, så hverdagen bliver både nem og bekvem.

Du bliver en del af en attraktiv ejerforening med lave fællesudgifter, hvilket gør boligen endnu mere interessant – både som hjem og investering. Der medfølger også depotrum til boligen og et stort lækkert gårdmiljø.

**Kort sagt:** En indflytningsklar, charmerende og centralt beliggende lejlighed med masser af sjæl og gode muligheder.

### 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: Ålandsgade 51, st. tv, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3350  
Ejerudgift/md.: kr. 3.529

Dato: 12.05.2026



Stue



Stue



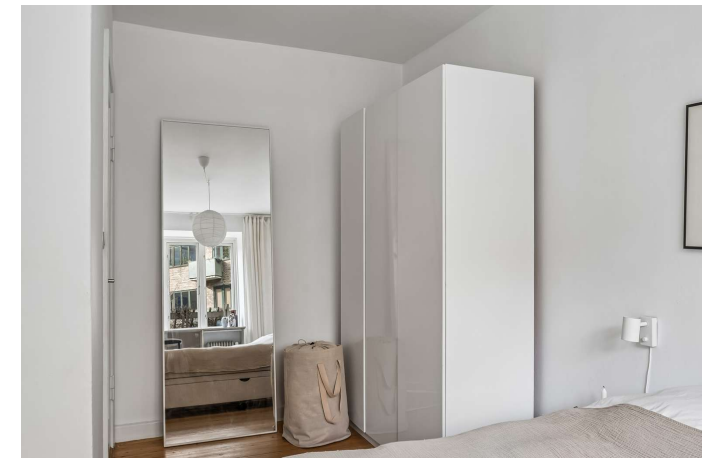
Stue



Spisestue



Værelse



Værelse

Adresse: Ålandsgade 51, st. tv, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3350  
Ejerudgift/md.: kr. 3.529

Dato: 12.05.2026



Værelse



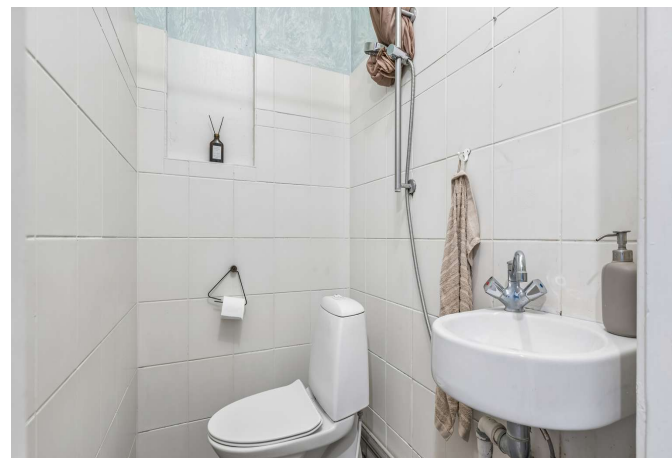
Køkken



Køkken



Køkken



Badeværelse



Stue

Adresse: Ålandsgade 51, st. tv, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3350  
Ejerudgift/md.: kr. 3.529

Dato: 12.05.2026



Ejendommen



Udsigt



Ejendommen



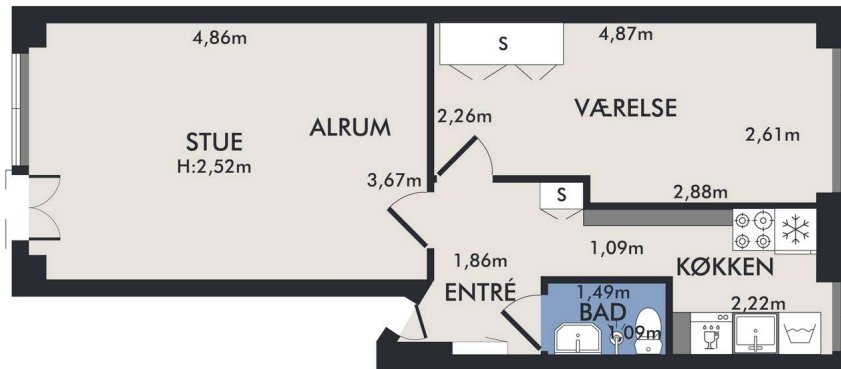
Ejendommen



Adresse: Ålandsgade 51, st. tv, 2300 København S  
 Kontantpris: kr. 3.995.000

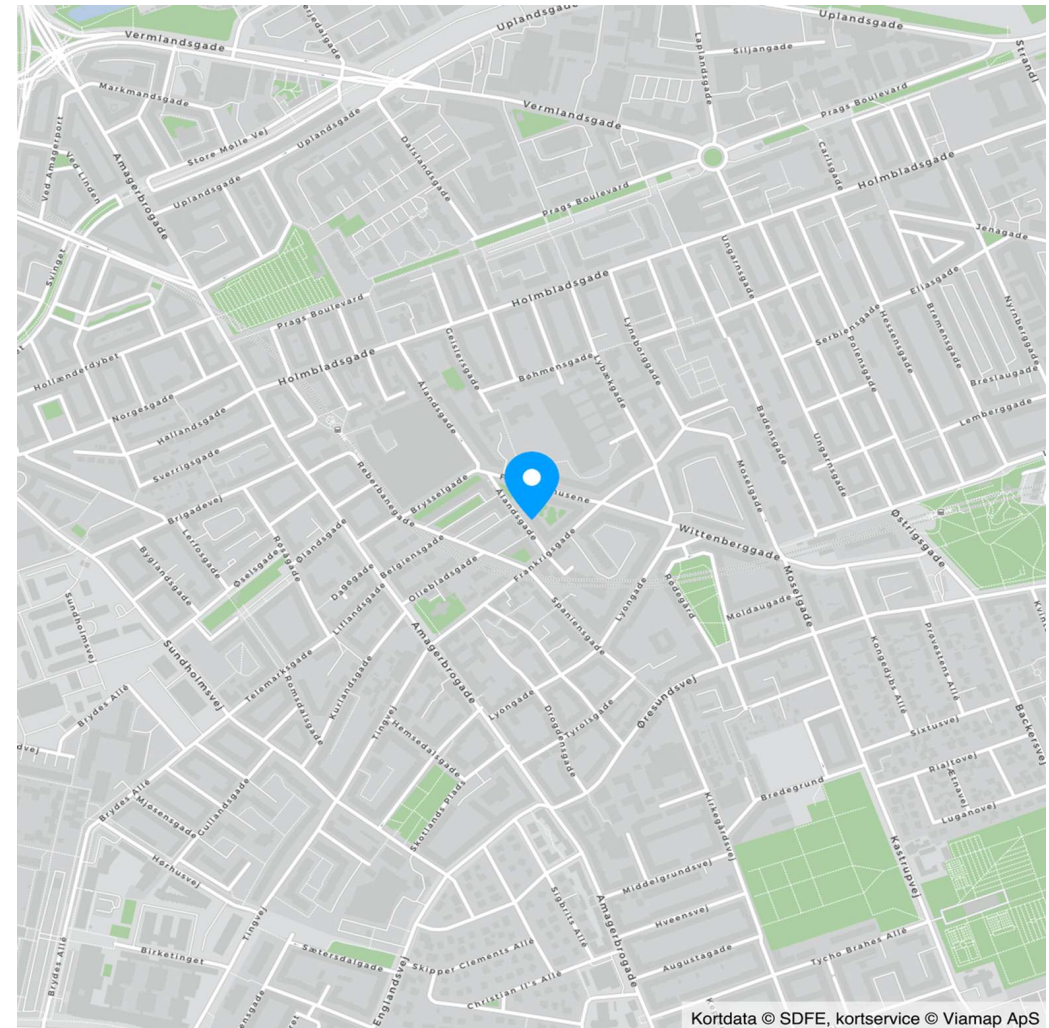
Sagsnr.: 113-3350  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.529

Dato: 12.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Ålandsgade 51, st. tv, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3350  
Ejerudgift/md.: kr. 3.529

Dato: 12.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	København
Matr.nr.:	3878 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	135236
Ejerl. Nr.:	51
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1940

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.570.000
Grundværdi:	1.711.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.056.000
Grundlag for grundskyld:	1.368.800

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	51 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	51 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	56 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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):

Komfur, Ovn, Kogeplade, Emhætte, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Ålandsgade 51, st. tv, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3350  
Ejerudgift/md.: kr. 3.529

Dato: 12.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Dansk System Assurance  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Der henvises til policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 2.647 Forbrug: 459 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Aconto varme 335 kr. pr. måned.

Aconto vand 230 kr. pr. måned.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Ålandsgade 51, st. tv, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3350  
Ejerudgift/md.: kr. 3.529

Dato: 12.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.486	Kontantpris	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	6.981	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Fællesudgifter	kr.	15.516	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	95	Ejerskifte gebyr	kr.	2.600
Fælleslån, vindue	kr.	6.024	I alt	kr.	4.030.950
Fælleslån, vandrørsprojekt	kr.	2.976	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Eventuelle finansieringsomkostninger heriblandt tinglysning af pant.		
Fælleslån, gebyr	kr.	276			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	42.353			

**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 21.929 md. / 263.142 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.937 md. / 215.249 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: 30.04.2026

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: Ålandsgade 51, st. tv, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3350  
Ejerudgift/md.: kr. 3.529

Dato: 12.05.2026

#### 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. 20: hovedstol kr. 15.300  
Nr. 22: hovedstol kr. 1.663.000

#### Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Restgæld på vandørprojekt	16.647	31.03.2026
Restgæld på vinduesprojekt	84.455	31.03.2026

#### Ejerforening

Navn: E/F Hollændervænget, blok IV  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 15.300 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### Fordelingstal, ejerforening

Admin: /  
Tinglyst: 51 / 5700  
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

#### Brugsret

Depotrum.

#### Fællesfaciliteter

Fællesgård i foreningen.

#### Servitutter

- Nr. 1: 10.10.1895 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 18.11.1907 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt
- Nr. 3: 29.01.1923 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Om resp se akt
- Nr. 4: 24.01.1940 - Dok om vandforsyning mv
- Nr. 5: 16.02.1940 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Tillæg til dagbogsnr. 2275
- Nr. 6: 13.03.1940 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1\_F-III\_586
- Nr. 7: 13.03.1940 - 1\_F-III\_586 Dok om hegn, hegnsmur mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 8: 09.04.1940 - Dok om fælles gård, opholdsareal mv

- Nr. 9: 17.12.1940 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1\_F-III\_586
- Nr. 10: 29.04.1942 - Hvorefter ejendommene matr nre 3878 3892 3893 og 3829 får navnet "Hollændervænget".
- Nr. 11: 02.10.1953 - Dok om vandforsyning mv 1\_F-III\_586
- Nr. 12: 06.10.1971 - 1\_F-III\_586 Vedtægter for ejerforening, Hollændervænget, Blok 5, Om resp se akt
- Nr. 13: 27.07.1982 - Skøde indeholder forbud mod udleje, så længe sælgerpantebrev ikke er fuldt indfrie
- Nr. 14: 27.11.1992 - Vedtægter for ejerforening, -Tillæg 1\_F-III\_586
- Nr. 15: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Akt F 13I
- Nr. 16: 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
- Nr. 17: 14.01.1998 - Vedtægter for ejerforening Tillæg. 1\_F-III\_586
- Nr. 18: 03.03.2005 - Vedtægter for ejerforeningen, tillæg. hæftelser
- Nr. 19: 19.08.2009 - Dok om byfornyelse og udvikling af byer § 43, stk. 1
- Nr. 21: 10.04.2014 - VEDTÆGTER FOR GÅRDLAG

#### Planer

Ingen

#### 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 estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag (SOP)

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

---

Adresse: Ålandsgade 51, st. tv, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3350  
Ejerudgift/md.: kr. 3.529

Dato: 12.05.2026

---

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 salgsoptstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptstillingen 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 salgsoptstillingen 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 - ejerbolig**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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*



## RealMæglerne Amager

## 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.