



REAL

Hollands Allé 36, 2300 København S

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	107
Kontant	8.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.396	Grund m ²	289
Byggeår	1903	Energimærke	E

Sagsnr. **113-3413**

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: Hollands Allé 36, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 113-3413
Ejerudgift/md.: kr. 4.396

Dato: 24.09.2026



Attraktiv ejendom på attraktiv adresse

På Hollands Allé 36 venter et charmerende halvt dobbelthus fra 1903, hvor klassisk arkitektur, en dejlig rumfordeling og en attraktiv beliggenhed på Amager går op i en højere enhed. Boligen råder over 107 m² fordelt på to etager og præsenterer sig allerede udefra med et særdeles indbydende udtryk. Den hvidpudsede facade står smukt til det karakteristiske skiffer-tag, som understreger husets herskabelige karakter og vidner om en ejendom med historie og personlighed. Hertil kommer en hyggelig have med terrasse, hvor sommerhalvåret kan nydes i private og grønne rammer.

Indenfor fortsætter charmen. På stueplan bliver man budt på en rigtig god og funktionel indretning, hvor boligens store stue bliver et af hjemmets absolutte højdepunkter. Stuen er både rummelig og indbydende, og det flotte sildebensparket tilfører rummet et elegant og tidløst udtryk, der passer perfekt til husets klassiske stil. Her er god plads til at indrette både en stor sofaafdeling og flere hyggelige zoner, hvor rummets størrelse giver masser af muligheder for at sætte sit eget præg på indretningen.

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: Hollands Allé 36, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 113-3413
Ejerudgift/md.: kr. 4.396

Dato: 24.09.2026

Fra entréområdet bevæger man sig videre til køkkenet og den tilstødende spisekrog, som til sammen skaber et naturligt samlingspunkt i hverdagen. Her er der plads til spisebordet, så familien kan samles omkring måltiderne, mens den direkte forbindelse til terrassen gør det oplagt at åbne dørene ud på de lune dage. Det giver en skøn sammenhæng mellem inde- og udeliv og gør terrassen til en naturlig forlængelse af boligens opholdsrum. Haven danner en hyggelig ramme omkring huset med mulighed for både afslapning, leg, grillmiddage og lange sommeraftener. Til ejendommen hører desuden både skur og garage, hvilket giver rigtig gode muligheder for opbevaring, cykler, værksted eller andre praktiske behov. I tilknytning hertil findes boligens badeværelse.

På førstesalen fortsætter den veludnyttede indretning med et separat toilet og to gode værelser + mulighed for et 3. værelse. Det ene værelse har en regulær og let møblerbar form, som egner sig perfekt som soveværelse, børneværelse eller hjemmekontor, mens det andet er et stort rum med masser af gulvplads og flere indretningsmuligheder. Her kan man eksempelvis etablere et rummeligt soveværelse med garderobeafdeling. Samlet set får man en bolig med få spildte kvadratmeter, mange anvendelige rum og en planløsning, der fungerer rigtig godt til både parret og familien.

Beliggenheden er samtidig en væsentlig del af oplevelsen på Hollands Allé. Her bor man i et roligt og stemningsfuldt villakvarter på Amager, samtidig med at det pulserende København ligger lige om hjørnet. Der er kort afstand til metroen, som hurtigt forbinder området med både Indre By og resten af København. Amagerbrogade ligger ligeledes inden for kort rækkevidde og byder på et væld af dagligvarebutikker, specialforretninger, caféer, restauranter og alt det, man har brug for i hverdagen. Området giver på den måde en sjælden kombination af den rolige villafølelse og nærheden til storbyens mange muligheder. På cykel når man hurtigt Christianshavn og Indre By, mens Amager Strandpark og Øresund ligger oplagt til løbe- og cykelture, en tur i vandet eller afslappende sommerdage ved stranden. Samtidig er der gode muligheder for grønne oplevelser flere steder på Amager samt nem adgang til skoler, institutioner, indkøb og offentlig transport. Det er kort sagt en beliggenhed, hvor man ikke behøver vælge mellem hus og have eller storbyliv – på Hollands Allé får man lidt af det hele.

Hollands Allé 36 er således et hjem for køberen, der søger noget med mere sjæl og karakter end den klassiske lejlighed, men som samtidig ønsker at bevare den tætte forbindelse til København. Her får man et charmerende halvt dobbelthus med historiske kvaliteter, 107 veludnyttede kvadratmeter, smukke detaljer, gode værelser, garage og en hyggelig have – alt sammen på en attraktiv adresse midt på Amager.

Adresse: Hollands Allé 36, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 113-3413
Ejerudgift/md.: kr. 4.396

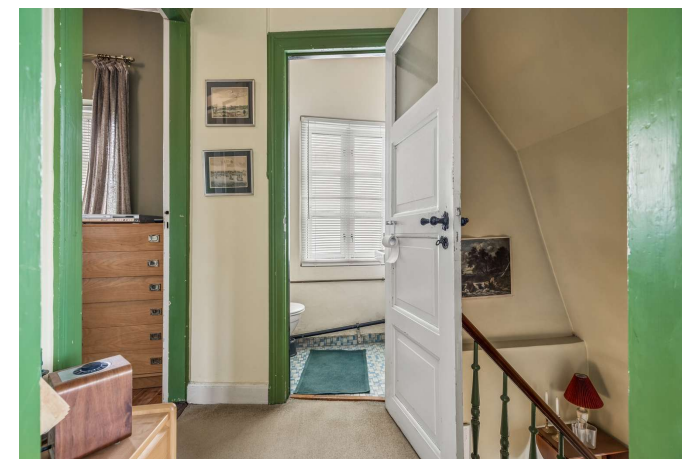
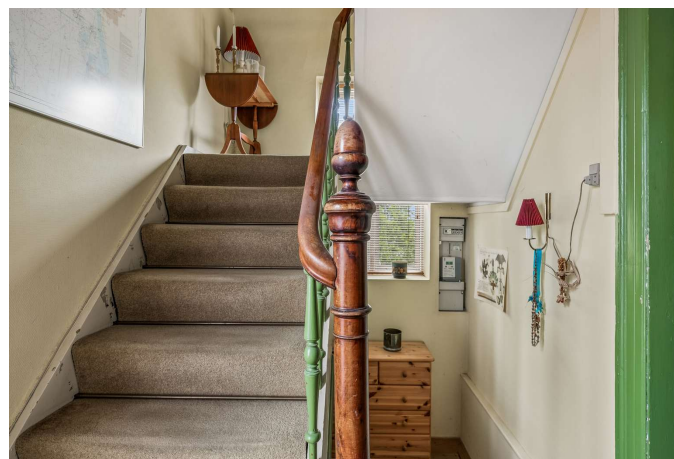
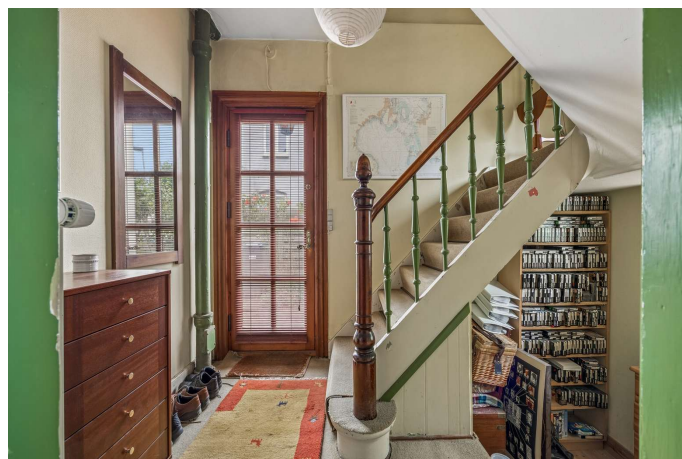
Dato: 24.09.2026



Adresse: Hollands Allé 36, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 113-3413
Ejerudgift/md.: kr. 4.396

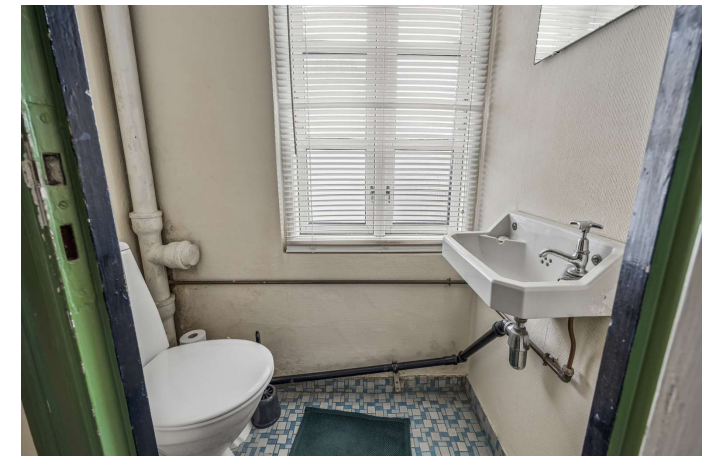
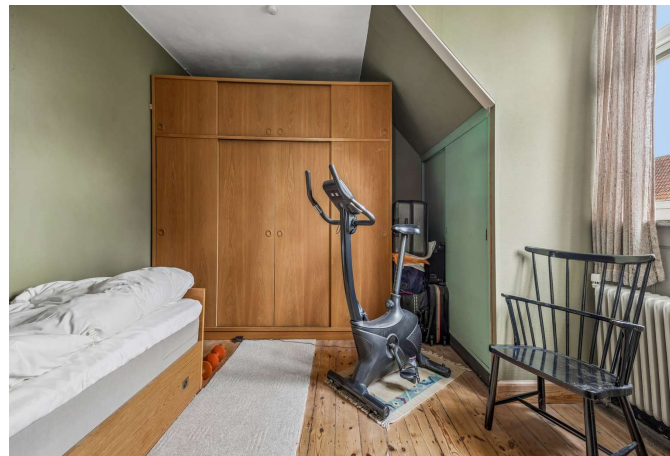
Dato: 24.09.2026



Adresse: Hollands Allé 36, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 113-3413
Ejerudgift/md.: kr. 4.396

Dato: 24.09.2026



Adresse: Hollands Allé 36, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 113-3413
Ejerudgift/md.: kr. 4.396

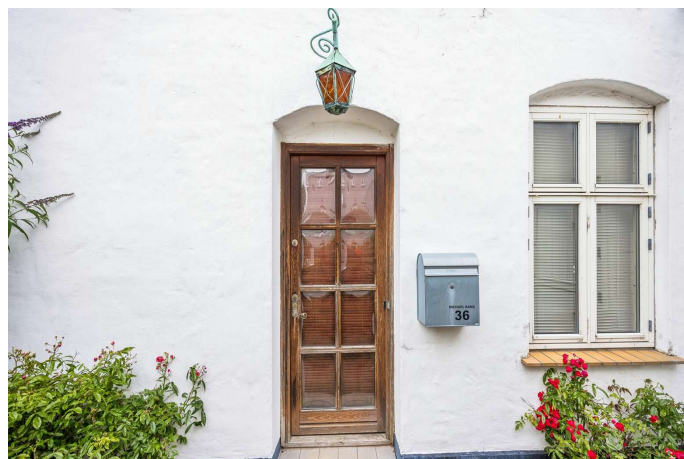
Dato: 24.09.2026



Adresse: Hollands Allé 36, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 113-3413
Ejerudgift/md.: kr. 4.396

Dato: 24.09.2026



Adresse: Hollands Allé 36, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 113-3413
Ejerudgift/md.: kr. 4.396

Dato: 24.09.2026

REAL

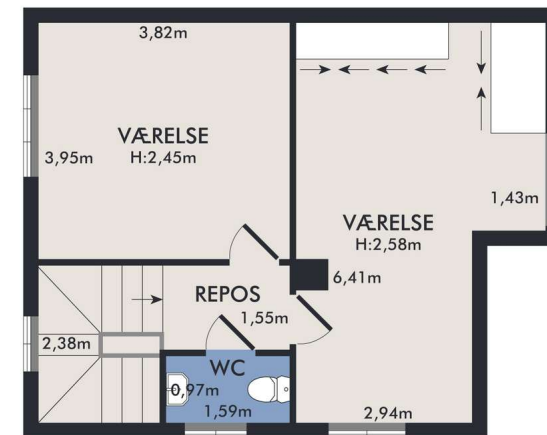


REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

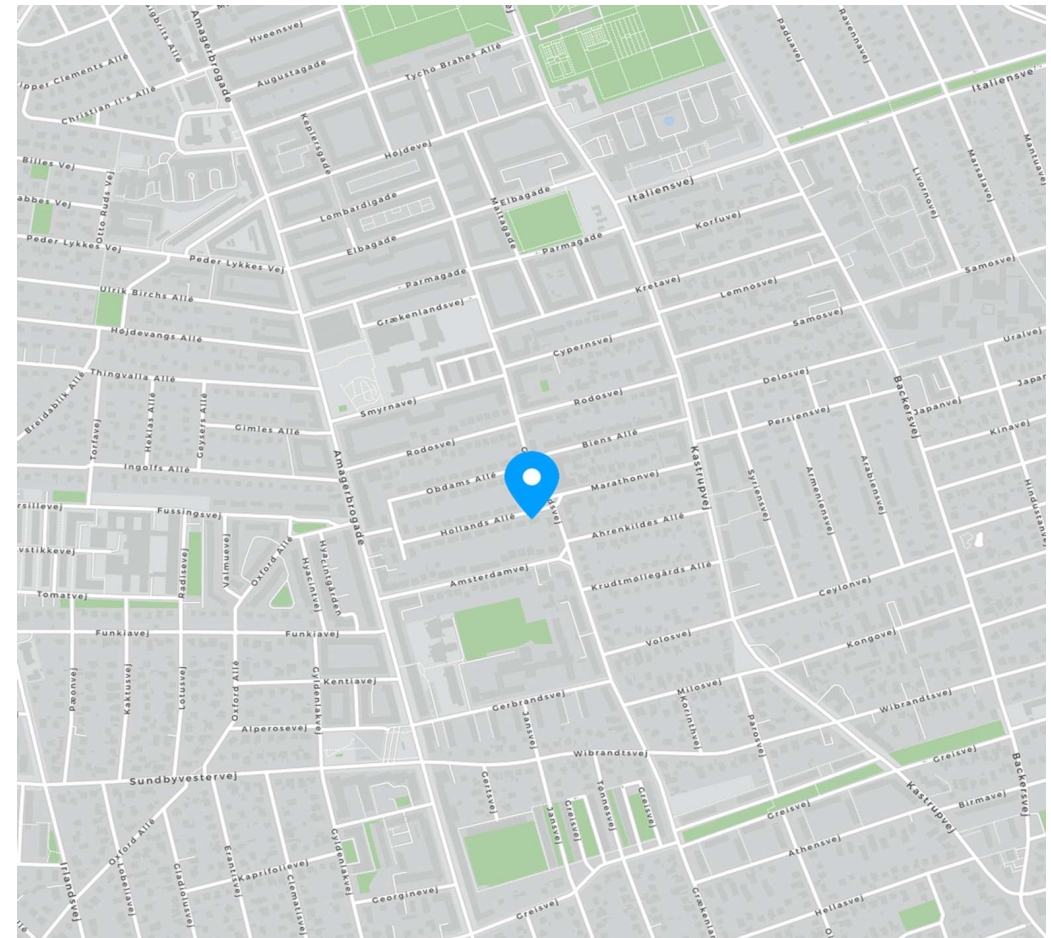
Adresse: Hollands Allé 36, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 113-3413
Ejerudgift/md.: kr. 4.396

Dato: 24.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Hollands Allé 36, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 113-3413
Ejerudgift/md.: kr. 4.396

Dato: 24.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 362 Sundbyøster, København
BFE-nr.: 6014665
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1903

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.873.000
Grundværdi: 4.769.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.698.400
Grundlag for grundskyld: 3.815.200

Arealer**

Grundareal: 289 m²
- heraf vej 32 m²
Boligareal i alt: 107 m²

Øvrige arealer:
Garage: 34 m²
Udhus: 8 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.

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: 20.09.1920 - Dok om afløb mv, Om resp se akt
- Nr. 5: 10.01.1929 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler
- Nr. 6: 01.03.1947 - Luftfartshindringer i 25 m højde over terrainet eller derover kræves tilladelse fra Min. f. off. arbejder. Forprioritet
- Nr. 7: 28.07.1959 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 8: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv 1_F-I_13
- Nr. 9: 03.06.2003 - Tillæg til serv. lyst 10.1.1929, vedr. bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 10: 03.06.2003 - Lokalplan nr. 363

Planer

19. Lokalplan nr. 363 - Fremad

Tilbehør:

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

Komfur (Voss), Ovn (Voss, Sælger oplyser at termostat ikke virker), Emhætte (Castor), Køle/fryseskab (Miele), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hollands Allé 36, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 113-3413
Ejerudgift/md.: kr. 4.396

Dato: 24.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

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.: 21.200 Forbrug: 24 mWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 salgsoptstillingens 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

Adresse: Hollands Allé 36, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 113-3413
Ejerudgift/md.: kr. 4.396

Dato: 24.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Affaldsgebyr
Rottebekæmpelse
Grundejerforeningskontingent
Husforsikring

kr. 23.962
kr. 19.458
kr. 3.205
kr. 127
kr. 2.000
kr. 4.005

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Købers advokat, anslået
I alt

kr. 8.495.000
kr. 52.850
kr. 7.646
kr. 10.000
kr. 8.565.496

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

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 52.756

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: 425.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 47.844 md. / 574.130 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 39.147 md. / 469.761 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: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Hollands Allé 36, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 113-3413
Ejerudgift/md.: kr. 4.396

Dato: 24.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilede 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. 12: hovedstol kr. 1.525.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

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

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 forurennet.

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.

Oplysninger om boligens stand jf. sælgers fejl og mangelliste

Sælger har oplyst følgende forhold ved ejendommen: Hærværk mod postkasse samt garageloft, der trænger til indvendig reparation.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendomme, som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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

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.