

REAL



Holmbladsgade 11B, 3. th., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	117
Kontantpris	8.000.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.598		
Byggeår	1922	Energimærke	C

Sagsnr. **1374510**

RealMæglerne Islands Brygge ApS

Islands Brygge 90 / 2300 København S / Tlf. 31484849 / www.realmaeglerne.dk/islandsbrygge

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Holmbladsgade 111B, 3. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.000.000

Sagsnr.: 1374510
Ejerudgift/md.: kr. 5.598

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Lys, plads og udsigt på Amager med 4 værelser og 2 altaner

På en attraktiv adresse på Holmbladsgade udbydes denne indflytningsklare og veldisponerede lejlighed, hvor lys, luft og udsigt går op i en højere enhed. Her får du et imponerende langt kig ud over Kløvermarken og videre mod byens skyline, en udsigt, der giver en helt særlig ro i hverdagen og som virkelig skal opleves live.

Boligens naturlige samlingspunkt er det store opholdsrum med køkken og stue i åben forbindelse. Det stilrene snedkerkøkken står knivskarpt med masser af skabs- og bordplads, og rummet bindes smukt sammen af de lyse gulve, de store vinduespartier og den ekstra loftshøjde, der giver en skøn rumfornemmelse. Her er der god plads til både et stort spisebord og en hyggelig sofaafdeling, så hjemmet fungerer lige godt til hverdage og gæster.

Planløsningen er virkelig god med tre regulære værelser, der kan indrettes efter behov som børneværelser, kontor eller gæsteværelse og samtidig er der fine opbevaringsmuligheder, så tingene kan gemmes væk. Badeværelset fremstår moderne og lækkert med separat bruseniche, to brusehoveder, vaskesøjle og gulvvarme, så komforten er helt i top.

Som prikken over i'et får du to altaner, der forlænger sæsonen markant: morgensol på den ene til dagens første kaffe og aftensol på den anden, hvor du kan nyde roen og udsigten, når dagen går på hæld. Beliggenheden binder det hele sammen, man er tæt på byliv, indkøb- og spisesteder, samtidig med at Kløvermarken ligger lige i nærheden og giver en fantastisk, grøn "baghave" til gåture, løb og fritid. En sjældent vellykket kombination af plads, kvalitet og udsigt, midt på Amager.

Området: Beliggenheden er kendetegnet ved hyggelige gader, hvor små caféer og butikker skaber en særlig stemning på Amager. Få hundrede meter fra ejendommen ligger Amager Centret, hvis hverdagen kalder på en større eller mindre shoppingtur. Fritidsmulighederne er ligeledes i top med Kløvermarken i "baghaven" samt stranden tæt på, hvor man nemt kan tage et hurtigt afstik og nyde udsigten.

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.

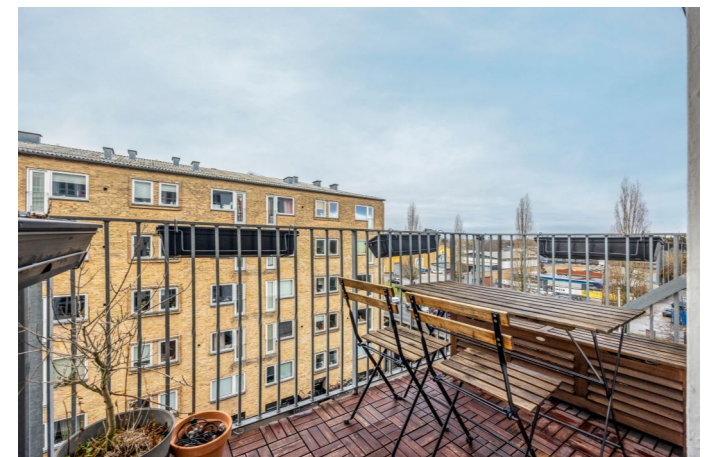
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Renny Clemmensen

Adresse: Holmbladsgade 111B, 3. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.000.000

Sagsnr.: 1374510
Ejerudgift/md.: kr. 5.598

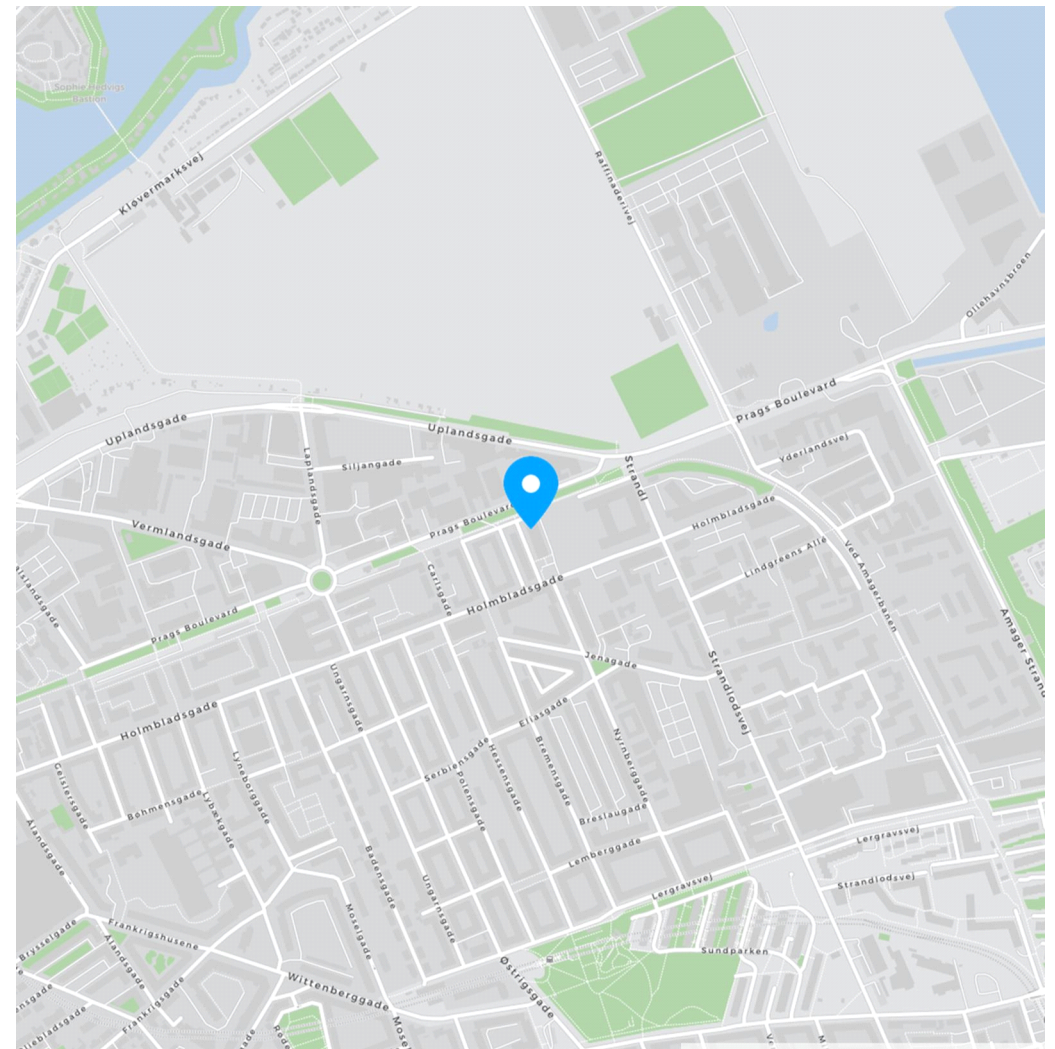
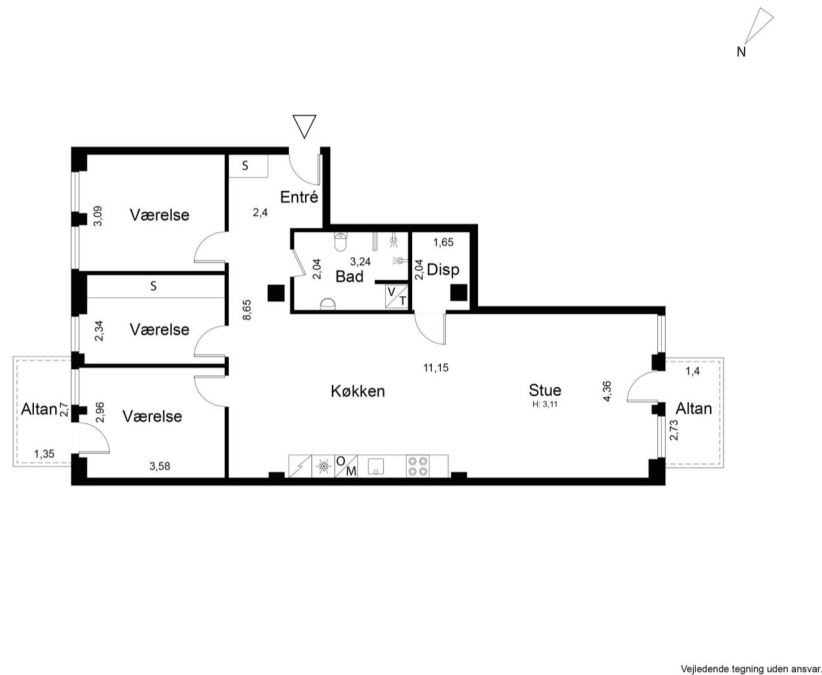
Dato: 31.01.2026



Adresse: Holmbladsgade 111B, 3. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.000.000

Sagsnr.: 1374510
Ejerudgift/md.: kr. 5.598

Dato: 31.01.2026



Adresse: Holmbladsgade 111B, 3. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.000.000

Sagsnr.: 1374510
Ejerudgift/md.: kr. 5.598

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	4280 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	133965
Ejl.nr.:	17
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1922

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.320.000 kr.
Grundværdi:	4.042.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.056.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.233.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/fryseskab mrk; Whirlpool Art 6601/A+, Emhætte mrk; Silverline PE400, Ovn mrk; Blomberg BE09596X, Kogeplader mrk; Witt Wif 655, Opvaskemaskine mrk; Blomberg 6VN9224, Vaskemaskine, Tørretumbler mrk; Whirlpool AZB7570, Mikrobølgeovn mrk; Whirlpool FSCR80620, Quooker

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	111 m ²
- heraf boligareal:	111 m ²

BBR-boligareal:	117 m ²
-----------------	--------------------

Evt. øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 23.01.1948 lbnr. 8983-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv Filnavn: 1_N-III_15
Nr. 2 lyst d. 27.08.1948 lbnr. 3411-01 Tillægstekst Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil Filnavn: 1_N-III_15
Nr. 3 lyst d. 24.09.1948 lbnr. 3963-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv Filnavn: 1_N-III_15
Nr. 4 lyst d. 13.08.1958 lbnr. 3974-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv Filnavn: 1_N-III_15
Nr. 5 lyst d. 30.12.1968 lbnr. 7756-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv Filnavn: 1_N-III_15
Nr. 6 lyst d. 08.08.1973 lbnr. 11331-01 Tillægstekst Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, hegn, hegnsmur mv Filnavn: 1_N-III_15
Nr. 7 lyst d. 20.09.1973 lbnr. 14098-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 1_N-III_15
Nr. 8 lyst d. 20.09.1973 lbnr. 14099-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/aflednings mv, Om resp se akt Filnavn: 1_N-III_15
Nr. 9 lyst d. 16.06.1986 lbnr. 21788-01 Tillægstekst Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering
Nr. 10 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 916939-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I Filnavn: 1_F-I_13
Nr. 11 lyst d. 02.12.1997 lbnr. 165569-01 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet Filnavn: 1_E-III_12
Nr. 12 lyst d. 16.04.2002 lbnr. 52450-01 Tillægstekst Dok om parkeringsanlæg Filnavn: 1_N-III_15
Nr. 13 lyst d. 29.02.2012 lbnr. 1003377313 Filnavn: 18ede4e3-b43f-4f7b-9a3f-446ed296963e
Nr. 14 lyst d. 08.04.2015 lbnr. 1006264643 Filnavn: 6ef6b885-7ca3-44b8-af57-6ea3abf36824

Der henvises endvidere til ejd.rapport, lokalplaner samt tingbog.

Adresse: Holmbladsgade 111B, 3. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.000.000

Sagsnr.: 1374510
Ejerudgift/md.: kr. 5.598

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos via ejerforening

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Se police for dækning

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenede på vidensniveau 1. En forurening på vidensniveau 2 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 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.

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://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>

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

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 2.

Se mere på www.kulturarv.dk

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.331 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2024-25

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Udgiften er acontooprævnings fra administrator.

Der betales aconto varme kr. 940,00 pr. måned.

Der betales aconto vand kr. 400,00 pr. måned.

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Holmbladsgade 111B, 3. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.000.000

Sagsnr.: 1374510
Ejerudgift/md.: kr. 5.598

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	25.786	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.000.000
Grundskyld	kr.	16.491	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.850
Ejerforening	kr.	14.935	Ejerskiftegebyr, administrator, anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelse 2025	kr.	140	I alt	kr.	8.052.350
Fællesudgifter, bolig	kr.	2.626	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.		
Grundfond bolig	kr.	7.201			
Ejerudgift i alt 1 år		67.178			

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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 42.826 md./ 513.906 år Netto **ekskl.** ejerudgift 35.101 md./ 421.207 år v/24,00%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 31.01.2026
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Std.finansiering kan ikke opnås, idet dette reduceres med sikkerhed til E/F

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 111B, 3. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.000.000

Sagsnr.: 1374510
Ejerudgift/md.: kr. 5.598

Dato: 31.01.2026

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:

Afventer ejerlejl.skema

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Nordea kredit/5% Obligationslån	Obligationslån	4.860.000	4.860.000	4.961.973	DKK	5	281.083	27,00	5,47			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Afventer
Tinglyst fordelingstal: 111/4203
Adm. fordelingstal: Afventer
Sikkerhed til e/f: 35.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

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