



REAL

Oldenborggade 12, 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	120
Kontant	10.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	6.130	Altan	Ja
Byggeår	2020	Energimærke	A2015

Sagsnr. **113-3471**

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: Oldenborggade 12, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 113-3471
Ejerudgift/md.: kr. 6.130

Dato: 02.09.2026



TOPMODERNE BYHUS MED 6 VÆRELSE, 2 SOLRIGE TERRASSER, EN UOVERTRUFFEN PLANLØSNING OG ET FANTASTISK GÅRDMILJØ

Velkommen til et indbydende og moderne rødstensrækkehus på 120 veludnyttede kvadratmeter, opført i 2020 med fokus på kvalitet, komfort og et enkelt, tidløst udtryk. Her får I en bolig, hvor de nutidige materialer, den gennemtænkte indretning og den høje energistandard går op i en højere enhed. Ejendommen har energimærke A2015 og er opført efter moderne isoleringsstandarder, hvilket mærkes i hverdagen som en behagelig, rolig og rar atmosfære året rundt. Hele huset er udstyret med gulvvarme, og det separate, moderne ventilationssystem bidrager til et sundt og allergivenligt indeklima med frisk luft og høj komfort i alle rum.

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: Oldenborggade 12, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 113-3471
Ejerudgift/md.: kr. 6.130

Dato: 02.09.2026

Sjældent udbudt kvalitetsbolig fra 2020 med høj komfort og metro tæt på

Planløsningen er ganske enkelt uovertruffen og giver plads til både familieliv, hjemmearbejde og gæster. I stueplan samles hjemmet i det store, åbne opholdsmiljø, hvor køkken, alrum og stue flyder naturligt sammen. Fra stuen er der direkte udgang til den vestvendte terrasse, som har åben forbindelse til foreningens smukke gårdmiljø og indbyder til eftermiddags- og aftensol. I den modsatte ende finder I en rummelig entré, et stilrent badeværelse med rainshower og vaskesøjle samt et stort værelse, der oplagt kan anvendes som soveværelse, kontor eller legerum. På østsiden findes husets anden terrasse, hvor morgen- og formiddagssolen kan nydes, og det er samtidig herfra, man praktisk træder ind i entréen. På førstesalen venter en overraskende rummelig fordelingshall, fire store og lyse soveværelser med gode indretningsmuligheder samt endnu et elegant badeværelse i samme stilrene tema.

Udelivet bliver en naturlig del af hverdagen med to terrasser, der giver mulighed for at følge solen fra morgen til aften. Den hyggelige ejerforening byder desuden på et særdeles indbydende gårdmiljø, indrettet med grøn beplantning, grusarealer og legeplads til børnene. Her er stemningen intim og afslappet, og gården ligger som en direkte forlængelse af boligerne. Fra gårdmiljøet er der endvidere direkte adgang til Sadolinparken, som byder på et stort, fælles, grønt areal, fodboldbane og legeplads. Der er således rig mulighed for leg, luft og ophold under åben himmel lige uden for døren. Parkeringsmulighederne i området er gode, både for beboere og gæster, og ønsker man egen eksklusiv plads, findes der p-kælder tilknyttet ejendommen. Ejendommen byder herudover på en stor og særdeles velinrettet kælder med cykelparkering, aflåste depotrum, samt et stort og praktisk område til opbevaring af barnevogne og andet udstyr. Kælderen giver dermed rig mulighed for praktisk, sikker opbevaring og understøtter et bekvemt og ubesværet hverdagsliv.

Beliggenheden kombinerer det bedste fra to verdener: I bor absolut centralt, men samtidig tilbagetrukket fra byens støj i rolige omgivelser. Hverdagen bliver let med gåafstand til metro, dagligvarebutikker, skole, træningscentre, svømmehal og et attraktivt udvalg af restauranter, butikker og caféer. Området har en levende, lokal atmosfære og alt det, man ønsker sig tæt på, uden at gå på kompromis med roen omkring hjemmet. Cyklen bringer jer til Indre By på under ti minutter, mens Amager Strandpark ligeledes nås på en kort cykeltur. Kort sagt får I her en moderne, energivenlig og særdeles velindrettet bolig med gennemtænkte fællesfaciliteter, skønne udearealer og en beliggenhed, der gør det nemt at få hverdagen til at gå op.

Afslutningsvist er det værd at nævne, at der kun findes 3 af disse rækkehuse - så det handler om at slå til!

Bestil en fremvisning allerede i dag, for vi glæder os til at vise jer huset!

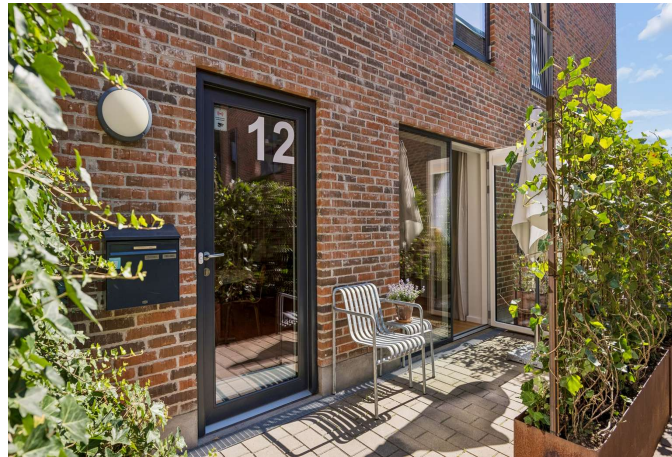
Adresse: Oldenborggade 12, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 113-3471
Ejerudgift/md.: kr. 6.130

Dato: 02.09.2026



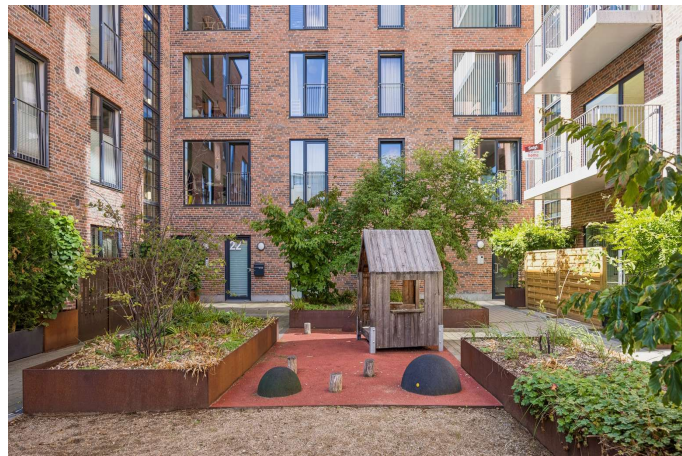
Stue/udgang terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen/gårdmiljø



Køkken



Værelse

Adresse: Oldenborggade 12, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 113-3471
Ejerudgift/md.: kr. 6.130

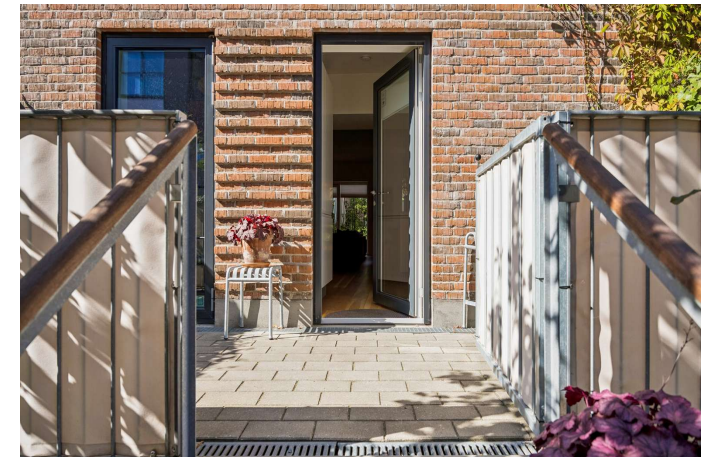
Dato: 02.09.2026



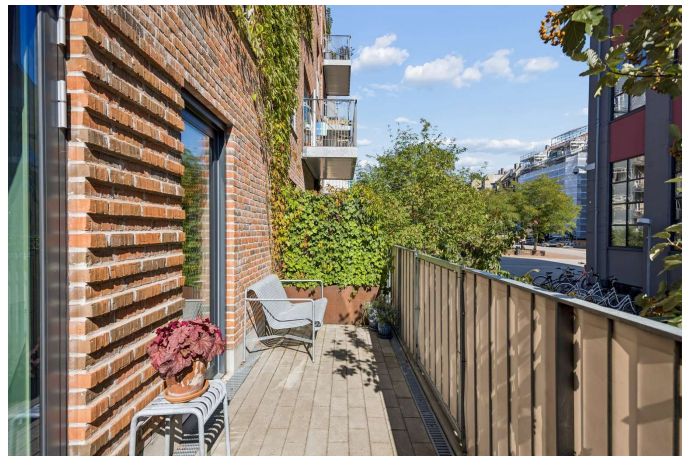
Entré



Badeværelse



Indgang/terrasse



Terrasse



Ejendommen



Fordelingsgang

Adresse: Oldenborggade 12, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 113-3471
Ejerudgift/md.: kr. 6.130

Dato: 02.09.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

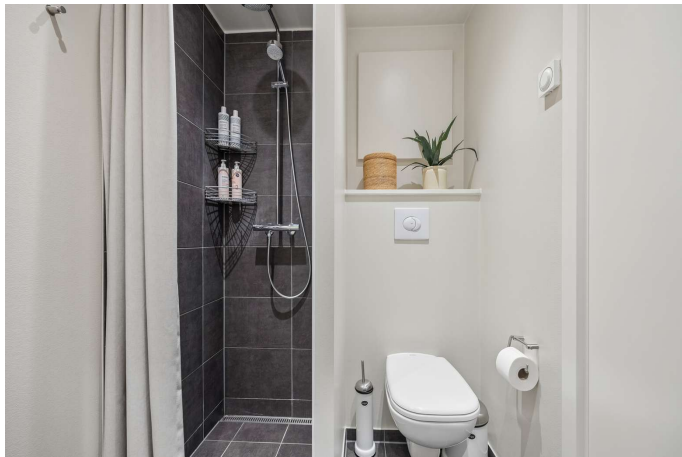


Værelse

Adresse: Oldenborggade 12, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 113-3471
Ejerudgift/md.: kr. 6.130

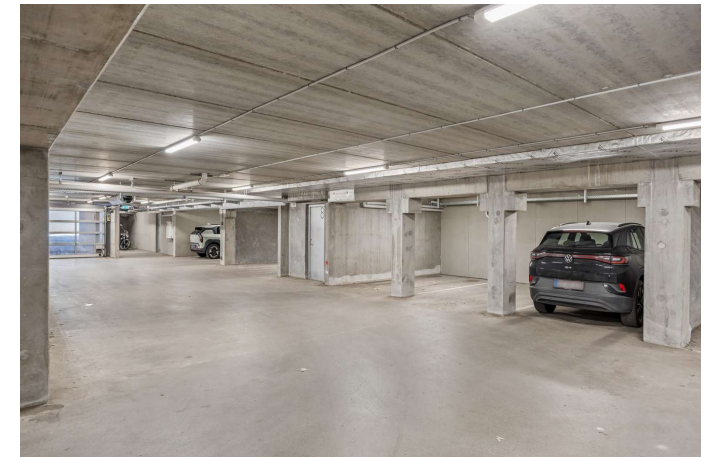
Dato: 02.09.2026



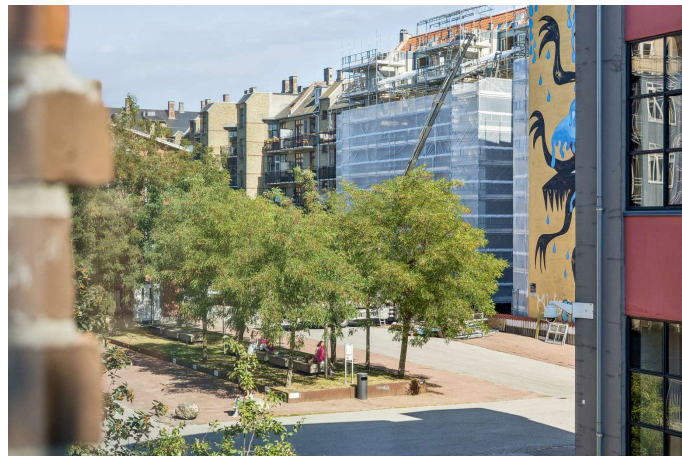
Badeværelse



Badeværelse



P-kælder

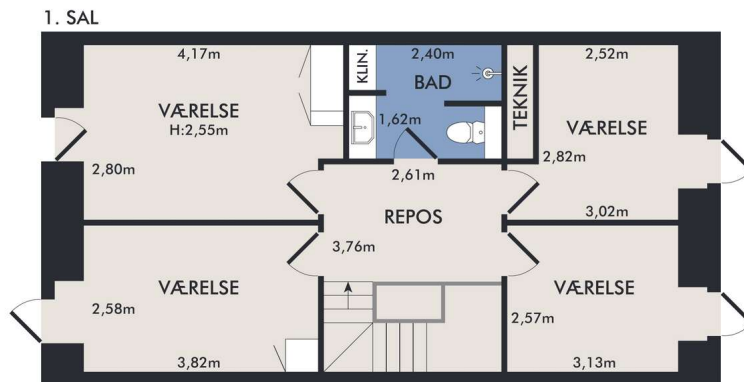


Udsigt

Adresse: Oldenborggade 12, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.495.000

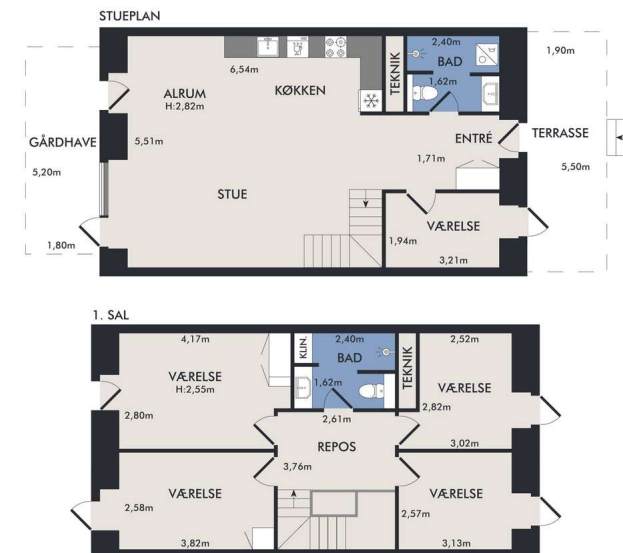
Sagsnr.: 113-3471
Ejerudgift/md.: kr. 6.130

Dato: 02.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



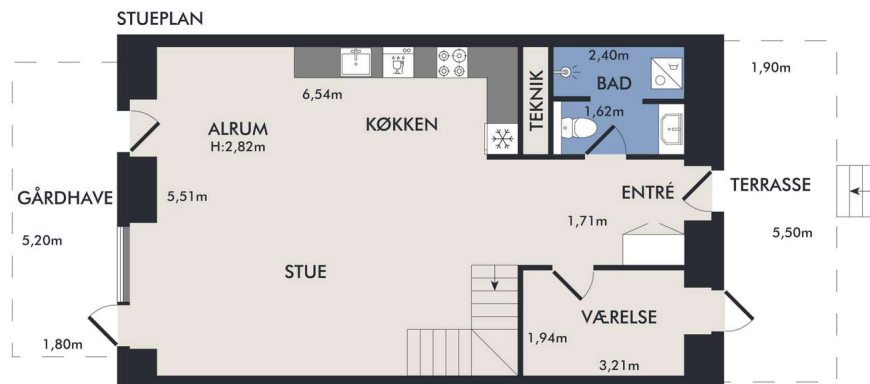
Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Oldenborggade 12, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.495.000

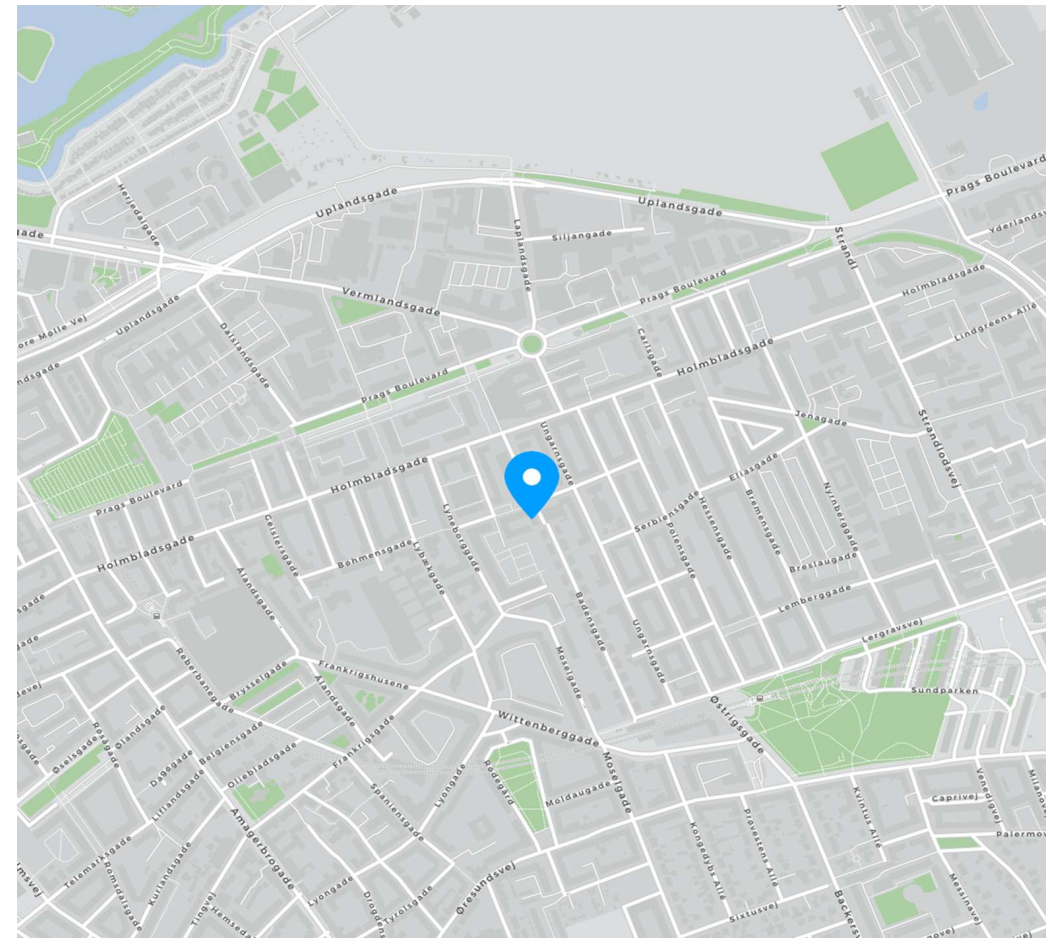
Sagsnr.: 113-3471
Ejerudgift/md.: kr. 6.130

Dato: 02.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Oldenborggade 12, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 113-3471
Ejerudgift/md.: kr. 6.130

Dato: 02.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	4512 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	135316
Ejerl. Nr.:	5
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	6.910.000
Grundværdi:	3.524.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.528.000
Grundlag for grundskyld:	2.819.200

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	120 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	120 m ²
BBR-boligareal:	120 m ²

** 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):

Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Exhausto), Køle/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Oldenborggade 12, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 113-3471
Ejerudgift/md.: kr. 6.130

Dato: 02.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Willis
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 varmekonsum:

Udgift kr.: 1.817 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varmeforbruget er for perioden 01.03.2025 - 30.11.2025

Aconto varme 250 kr. pr. måned jf. Oversigt over betaling af fællesudgifter fra sælger.

Aconto vand 175 kr. pr. måned jf. Oversigt over betaling af fællesudgifter fra sælger.

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 salgsoptstillingens 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 A2015



Adresse: Oldenborggade 12, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 113-3471
Ejerudgift/md.: kr. 6.130

Dato: 02.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Fællesudgifter EF
Rottebekæmpelse

kr. 28.193
kr. 14.378
kr. 30.847
kr. 142

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed
Købers advokat, anslået
Ejerskiftegebyr E/F
I alt

kr. 10.495.000
kr. 64.850
kr. 1.825
kr. 10.000
kr. 2.500
kr. 10.574.175

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Eventuelle finansieringsomkostninger heriblandt tinglysning af pant.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 73.560

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: 525.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 57.671 md. / 692.055 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 47.179 md. / 566.154 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: 28.08.2026

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: Oldenborggade 12, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 113-3471
Ejerudgift/md.: kr. 6.130

Dato: 02.09.2026

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 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. 23: hovedstol kr. 4.431.700

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: E/F Sadolinparken - Husforening Syd

Eksisterende sikkerhed: Kr. 50.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 120 / 6086

Tinglyst: 120 / 4388

Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Servitutter

- Nr. 1: 12.03.2018 - Deklaration
- Nr. 2: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I 1_F-I_13
- Nr. 3: 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
- Nr. 4: 12.04.2005 - Dekl. om brugsrettigheder
- Nr. 5: 12.04.2005 - Dekl. ang spildevand m.m. Tillige lyst på matr.nr. 4502 Sundbyøster.
- Nr. 6: 12.04.2005 - Vedtægter for fjernvarmelauget Sadolin Nord Vedr tillige del nr. 2,4,6,7,8,9,10,11,12 af matr.nr. 633 Sundbyøster
- Nr. 7: 12.04.2005 - Dekl. om grundejerforening vedr tillige del 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11,12, 13 af matr.nr. 633 Sundbyøster
- Nr. 8: 12.04.2005 - Vedtægter for grundejerforeningen Sadolin vedr del nr 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11,12,13, og matr.nr. 4502 Sundbyøster.
- Nr. 9: 12.04.2005 - Dekl om fjernvarmelaug vedr del nr 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11,12,13, og matr.nr. 4502 Sundbyøster.
- Nr. 10: 12.04.2005 - Dekl om ledninger m.m. vedr del nr 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11,12,13,14 matr.nr. 4502 Sundbyøster.
- Nr. 11: 12.04.2005 - Dekl. om vejudlæg og vejnedlæggelse
- Nr. 12: 14.04.2005 - Dekl. om indskrænkning af byggeret m.v.

- Nr. 13: 27.06.2005 - Lokalplan nr. 367
- Nr. 14: 21.12.2010 - Parkeringspladser
- Nr. 15: 08.06.2016 - Fælles adgangsvej mv.
- Nr. 16: 23.07.2018 - Deklaration
- Nr. 17: 25.07.2018 - Servitut om depotrum og færdselsret hertil
- Nr. 18: 17.12.2018 - Jordforurening
- Nr. 19: 19.12.2019 - Jordforurening
- Nr. 20: 20.02.2020 - Servitut om affaldsdepot, molokker og færdselsret hertil
- Nr. 21: 30.10.2023 - VEDTÆGTEREJERFORENINGEN SADOLIN HAVE, BLOK ACVR-nr.: 40 70 62 59

Planer

15. Lokalplan nr. 367 - Sadolin & Holmblad

15a. Lokalplan nr. 367-2 - Sadolin & Holmblad tillæg 2

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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.

Jordforurening

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

En forurening på vidensniveau 2 med nuancering F0 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen ved hjælp af jordprøver mv. og på den baggrund konstateret, at ejendommen er forurennet i større eller mindre omfang. Det er samtidig vurderet, at forureningen ikke udgør en sundhedsrisiko ved den nuværende anvendelse af ejendommen. Kontakt eventuelt ejendomsmægleren for yderligere oplysninger.



Adresse: Oldenborggade 12, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 113-3471
Ejerudgift/md.: kr. 6.130

Dato: 02.09.2026

Fredningsstatus

Bevaringsværdi ingen.

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 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

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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

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.