



Holmbladsgade 54, 1. tv, 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	59
Kontant	4.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.732	Altan	Ja
Byggeår/ombygget	1902/2001	Energimærke	C

Sagsnr. **113-6282603**

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: Holmbladsgade 54, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 113-6282603
Ejerudgift/md.: kr. 4.732

Dato: 16.06.2026



3-værelses lejlighed med stort moderne spisekøkken og solrig syd- vendt altan

Velkommen til Holmbladsgade 54, 1. tv. – en charmerende og velindrettet lejlighed på 59 m² med en attraktiv beliggenhed på Amagerbro, tæt på både metro, strand og Indre By.

Boligens naturlige samlingspunkt er det store, moderne spisekøkken, som fremstår lyst og indbydende med god skabs- og bordplads samt rigelig plads til et stort spisebord, hvor familie og venner kan samles. Fra køkkenet er der direkte udgang til den skønne sydvendte altan, som bliver gir et ekstra opholdsrum i sommerhalvåret. Her kan solen nydes hele dagen, og der er god plads til både cafébord, loungemøbler og planter.

Fra køkkenet fortsætter boligen til den store og lyse stue, som giver fleksible indretningsmuligheder med plads til et komfortabelt sofaarrangement, TV-miljø og eventuelt en arbejdsplads. Det rummelige soveværelse har en god størrelse med plads til seng og garderoberløsninger.

Badeværelset fremstår stort og pænt med separat bruseniche, som efterhånden er en luksus i en Københavner lejlighed.

Lejligheden fremstår gennemgående lys og velholdt med flotte plankegulve og elegant stukatur, som tilfører boligen masser af charme og klassisk københavnerstemning. Kombinationen af de originale detaljer og de moderne opdateringer skaber en bolig med en særlig atmosfære.

Beliggenheden er blandt områdets absolut stærkeste. Holmbladsgade har gennem de seneste år udviklet sig til et af Amagers mest attraktive kvarterer, hvor den autentiske københavnerstemning møder moderne byliv. Her bor du omgivet af hyggelige caféer, vinbarer, restauranter, specialbutikker og gode indkøbsmuligheder.

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: Holmbladsgade 54, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 113-6282603
Ejerudgift/md.: kr. 4.732

Dato: 16.06.2026

Metrostationen ligger blot få minutters gang fra ejendommen og giver hurtig forbindelse til resten af København. Kongens Nytorv nås på 10 minutters cykeltur, mens Christianshavn, Islands Brygge, Operaen og Indre By ligger inden for kort afstand.

For den aktive københavnere er området svært at overgå. Amager Strandpark ligger få minutter væk på cykel og tilbyder alt fra morgenbadning og løbeture til paddleboarding, kajaksejls og afslapning ved vandet. Samtidig ligger amagerfælled, Prags Boulevard og flere grønne områder tæt på boligen og skaber gode muligheder for afslapning i hverdagen.

Amagerbro er en af Københavns mest eftertragtede bydele, og det er ikke uden grund. Her får du nærhed til både storbyliv, strand, natur og offentlig transport, samtidig med at du bor i et levende kvarter med masser af lokal charme og atmosfære.

Kort sagt får du her en indflytningsklar lejlighed med flotte detaljer, en fantastisk altan og en attraktiv beliggenhed tæt på alt det bedste, København har at byde på.

Adresse: Holmbladsgade 54, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 113-6282603
Ejerudgift/md.: kr. 4.732

Dato: 16.06.2026



Spisekøkken/Altan



Køkken



Køkken



Spisekøkken



Stue



Stue



Adresse: Holmbladsgade 54, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 113-6282603
Ejerudgift/md.: kr. 4.732

Dato: 16.06.2026



Stue



Stue



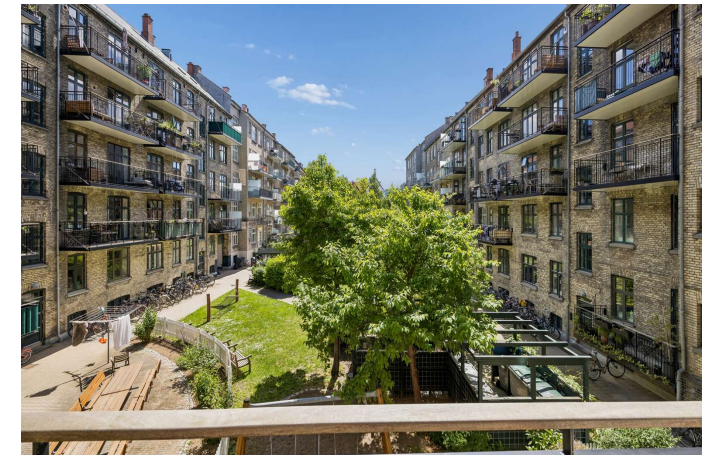
Gang/Entre



Værelse



Badeværelse



Gårdmiljø



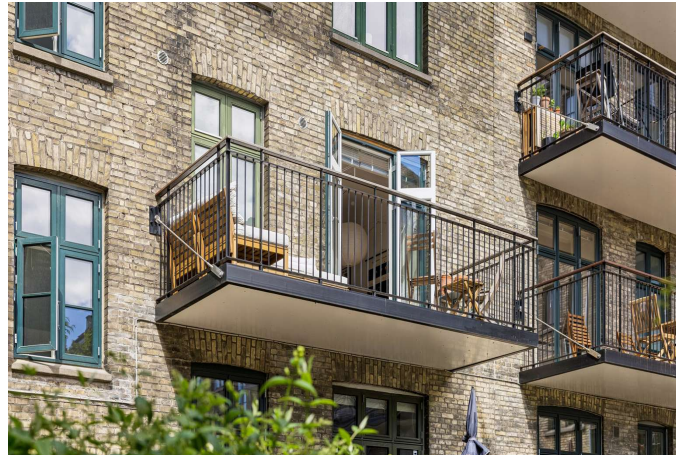
Adresse: Holmbladsgade 54, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 113-6282603
Ejerudgift/md.: kr. 4.732

Dato: 16.06.2026



Gårdmiljø

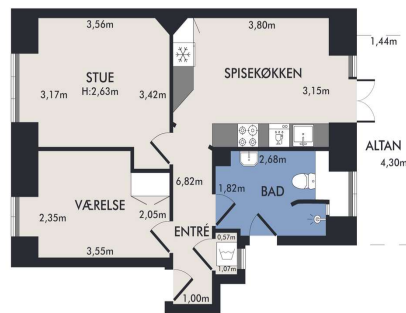


Altan



Ejendom

REAL



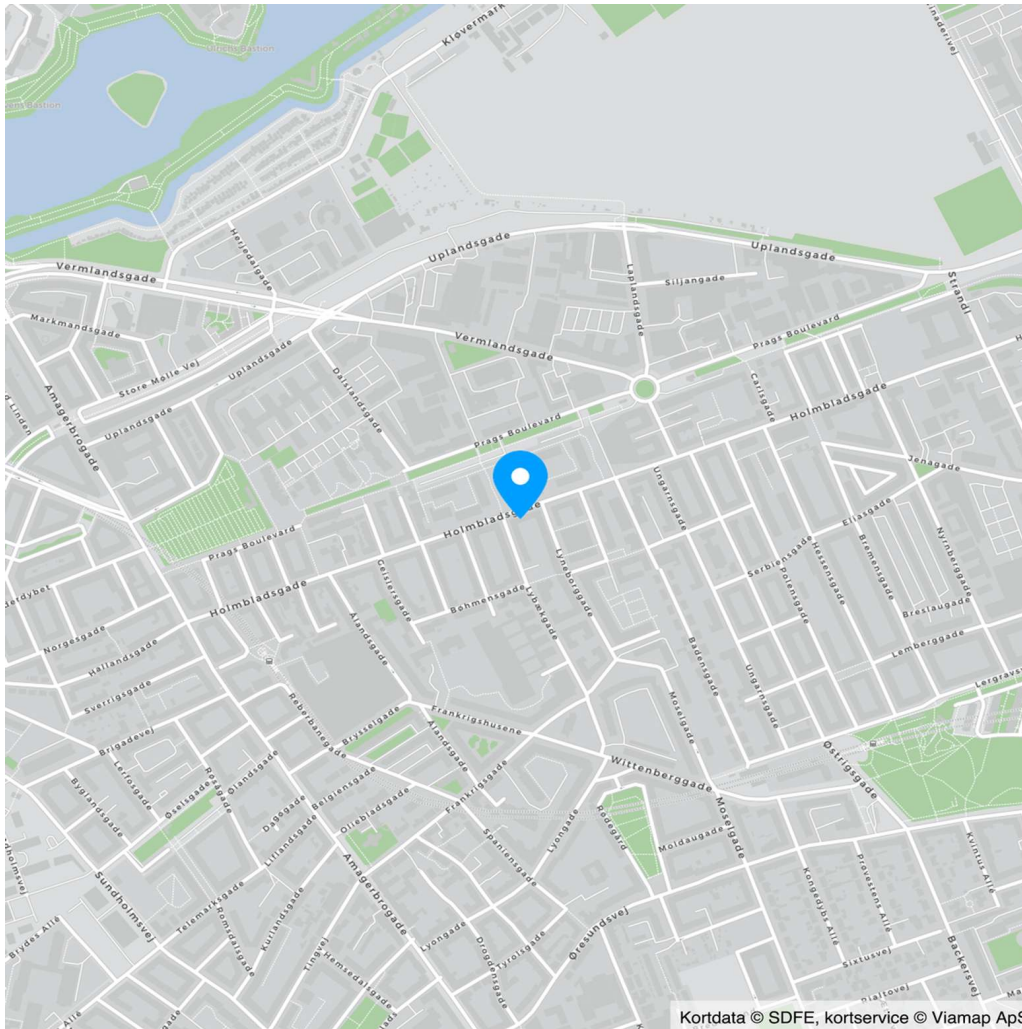
Plantegning



Adresse: Holmbladsgade 54, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 113-6282603
Ejerudgift/md.: kr. 4.732

Dato: 16.06.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Kort

Adresse: Holmbladsgade 54, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 113-6282603
Ejerudgift/md.: kr. 4.732

Dato: 16.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	17al Sundbyøster, København
BFE-nr.:	126463
Ejerl. Nr.:	41
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1902/2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.760.000
Grundværdi:	1.788.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.208.000
Grundlag for grundskyld:	1.430.400

Arealer**

Tinglyst areal:	52 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	m ²
Heraf andre arealer:	52 m ²
BBR-boligareal:	59 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 (Point), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Gorenje), Mikrobølgeovn (Medioh), Køle/fryseskab (Gram), Opvaskemaskine (Bauknecht), Vaskemaskine (Hover)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Holmbladsgade 54, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 113-6282603
Ejerudgift/md.: kr. 4.732

Dato: 16.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos TopDanmark
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.: 4.321 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Aconto varme 1350 kr. pr. kvartal jf. Oversigt over betaling af fællesudgifter fra sælger.

Aconto vand 900 kr. pr. kvartal jf. Oversigt over betaling af fællesudgifter fra sælger.

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 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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Holmbladsgade 54, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 113-6282603
Ejerudgift/md.: kr. 4.732

Dato: 16.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.261	Kontantpris	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	7.295	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	118	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Ydelse på gæld uden for købesum	kr.	18.947	Købers advokat, anslået	kr.	10.000
Fællesudgifter E/F	kr.	17.368	Ejerskifte gebyr E/F	kr.	3.250
Opsparing E/F	kr.	1.792	I alt	kr.	5.041.925
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.	56.781			

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/nettoyldelse 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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.120 md. / 325.440 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 22.183 md. / 266.193 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: 01.06.2026

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: Holmbladsgade 54, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 113-6282603
Ejerudgift/md.: kr. 4.732

Dato: 16.06.2026

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. 14: hovedstol kr. 15.000
Nr. 16: hovedstol kr. 1.131.600

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Bredbånd E/F	1.149	31.03.2026
Renovering/udskiftning af tag E/F	73.898	31.03.2026
Faldstammer E/F	76.860	31.03.2026

Ejerforening

Navn: E/F Ejahus I-II
Eksisterende sikkerhed: Kr. 15.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 60 / 5028
Tinglyst: 60 / 5028
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Kælderrum.

Servitutter

- Nr. 1: 18.07.1901 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 12.12.1901 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 3: 18.08.1902 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv SE AKT 1_I-III_540
- Nr. 4: 19.08.1912 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 5: 21.10.1912 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 6: 17.11.1976 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering SE AKT 1_I-III_540
- Nr. 7: 29.04.1992 - Lokalplan nr. 187 Vedr. 17 A & 4380 Sundbyøster
- Nr. 8: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 9: 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
- Nr. 10: 26.04.1999 - dok om fælles gårdanlæg mv

- Nr. 11: 05.05.2000 - Vedtægter for ejerforening Tillige lyst pantstiftende
- Nr. 12: 06.09.2000 - Vedtægter for "Gårdlavet De Fire"
- Nr. 13: 09.07.2004 - Dekl. ang tilbagebetalingskrav fra Københavns Kommune. SE AKT 1_I-III_540

Planer

15. Lokalplan nr. 187 - Lybækgade
15a. Lokalplan nr. 187-1 - Lybækgade tillæg 1

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.

Fredningsstatus

Bevaringsværdi 4.

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



Adresse: Holmbladsgade 54, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 113-6282603
Ejerudgift/md.: kr. 4.732

Dato: 16.06.2026

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 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.

Forhold jf. sælgers fejl- og mangelliste

Det er oplyst, at der mangler spildbakke under vaskemaskinen, samt at blandingsbatteriet i køkkenet er utæt.

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.