



**REAL**

## Englandsvej 194, 1. tv, 2300 København S

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>130</b>
Kontant	<b>5.495.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>4.301</b>		
Byggeår	<b>1930</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **113-3363**

**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: Englandsvej 194, 1. tv, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 113-3363  
Ejerudgift/md.: kr. 4.301

Dato: 21.04.2026



### **BRUGSRET TIL STOR HAVE OG GARAGE - STOR LEJLIGHED MED SKØN LYSINDFALD**

Velkommen til denne enestående ejerlejlighed, der strækker sig over imponerende 130 kvadratmeter og er opført i den charmerende stil fra 1930. Denne ejendom tilbyder ikke blot en bolig, men et hjem fyldt med historie og karakter. Med sin placering tæt på Ørestad og metroen er du kun få minutter væk fra alt det bedste, København har at byde på. Fields indkøbscenter ligger lige rundt om hjørnet, hvor du kan nyde et væld af butikker, restauranter og underholdningsmuligheder.

*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: Englandsvej 194, 1. tv, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 113-3363  
Ejerudgift/md.: kr. 4.301

Dato: 21.04.2026

---

Ejendommen er omgivet af en enorm have, som står til fri afbenyttelse for beboerne i foreningen. Her kan du nyde rolige stunder eller sociale sammenkomster under åben himmel og sol hele dagen lang. Derudover har lejligheden eksklusiv brugsret til egen garage – en sjælden luksus i byen.

Indenfor mødes du af rummelige stuer ensuite på 1. sal, der bades i naturligt lys takket være de store vinduespartier med udsigt over det omkringliggende villakvarter. Det separate køkken er stort nok til både madlavning og hyggelige måltider med familien samt har udsyn til den skønne have.

Lejligheden rummer også et stort soveværelse samt et badeværelse med god plads på samme niveau. På 2. sal finder du to usædvanligt store soveværelser samt endnu en stue, der nemt kan omdannes til et ekstra soveværelse eller måske endda etableres som endnu et badeværelse efter behov.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; blot fem minutters cykeltur bringer dig til metroen og indkøbsmulighederne har du lige om hjørnet. Motorvejsafkørslen ligger tæt ved for nem adgang ud af byen, mens Kgs. Nytorv nås på bare 18 minutter på cykel. Skolebørnene vil glæde sig over den korte fire minutters cykelafstand til skole.

Denne unikke lejlighed kombinerer bylivets bekvemmeligheder med roen fra de grønne omgivelser – perfekt for dem der ønsker det bedste fra begge verdener.

Adresse: Engelsbvej 194, 1. tv, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 113-3363  
Ejerudgift/md.: kr. 4.301

Dato: 21.04.2026



Stue



Stue/Spisestue



Spisestue



Gang



Stue



Værelse

Adresse: Engelsbovej 194, 1. tv, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 113-3363  
Ejerudgift/md.: kr. 4.301

Dato: 21.04.2026



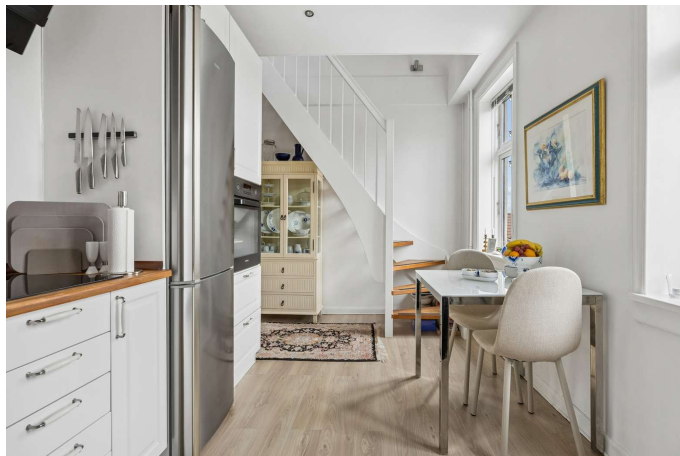
Badeværelse



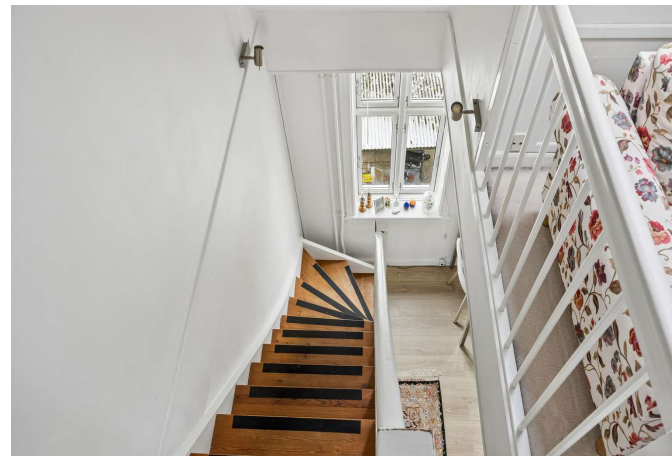
Køkken



Køkken



Køkken



Trappe



Værelse

Adresse: Engelsvej 194, 1. tv, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 113-3363  
Ejerudgift/md.: kr. 4.301

Dato: 21.04.2026



Værelse/Sekundær stue



Værelse/Sekundær stue



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Adresse: Englandsvej 194, 1. tv, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 113-3363  
Ejerudgift/md.: kr. 4.301

Dato: 21.04.2026



Værelse



Udsigt



Gang



Have



Ejendommen/Have



Have

Adresse: Englandsvej 194, 1. tv, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 113-3363  
Ejerudgift/md.: kr. 4.301

Dato: 21.04.2026



Ejendommen

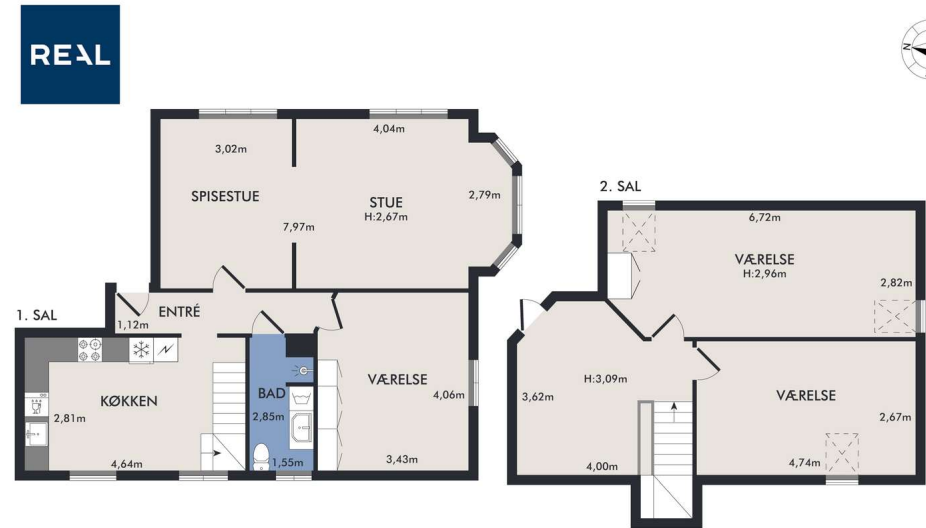
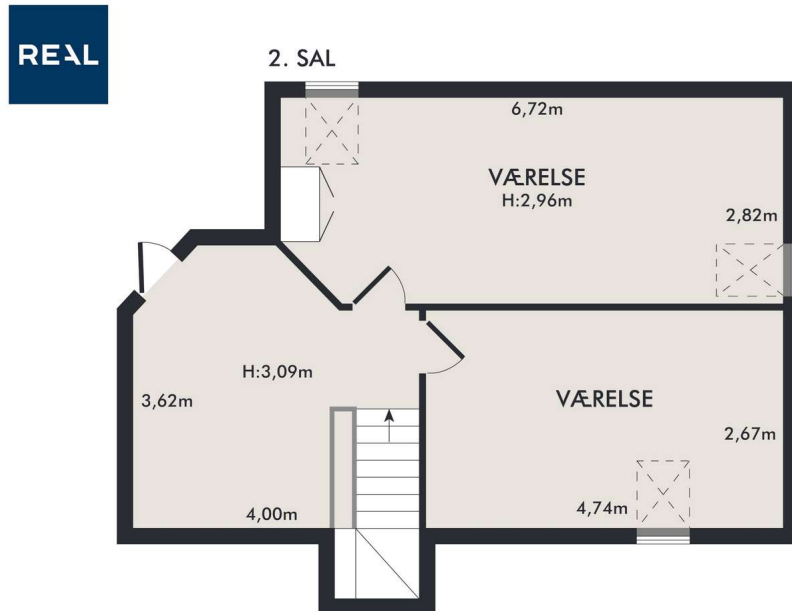


Ejendommen

Adresse: Engelsvej 194, 1. tv, 2300 København S  
 Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 113-3363  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.301

Dato: 21.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Plantegning

Adresse: Engelsdvej 194, 1. tv, 2300 København S  
 Kontantpris: kr. 5.495.000

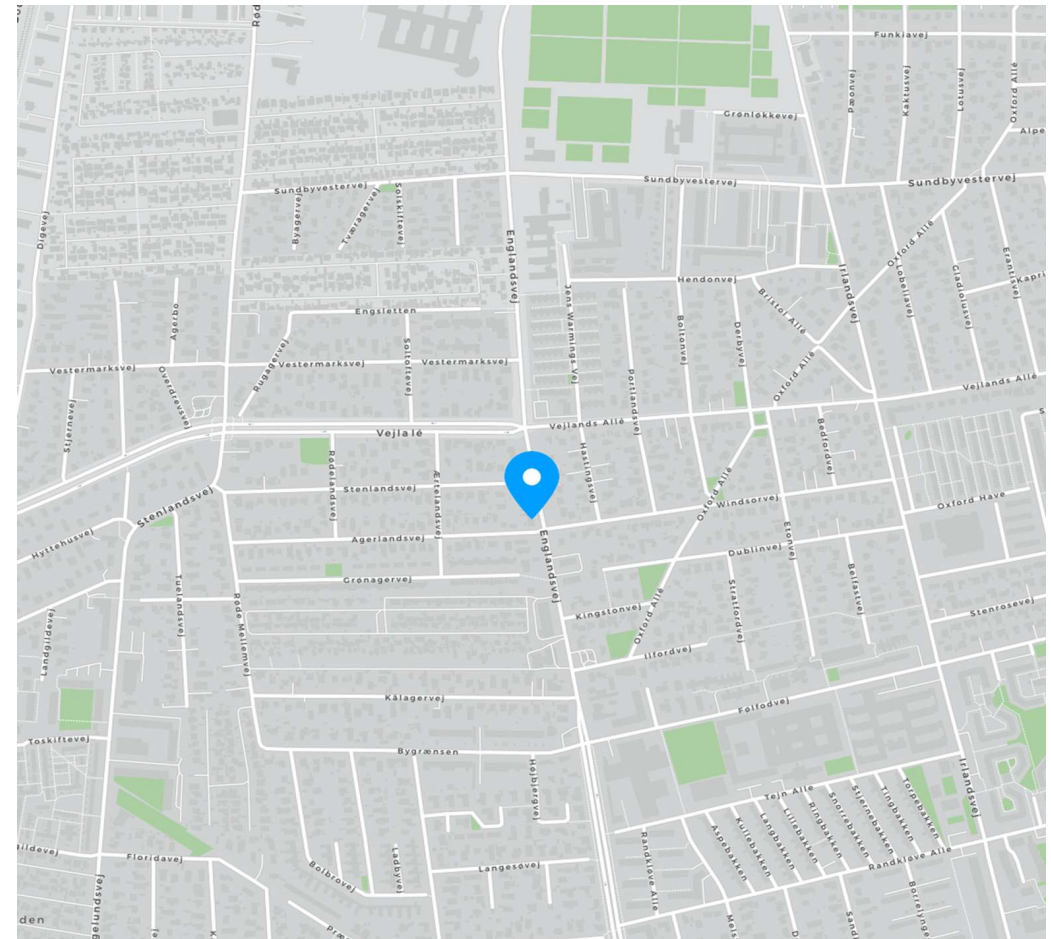
Sagsnr.: 113-3363  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.301

Dato: 21.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Englandsvej 194, 1. tv, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 113-3363  
Ejerudgift/md.: kr. 4.301

Dato: 21.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1286 Sundbyvester, København
BFE-nr.:	138404
Ejerl. Nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1930

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	79 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	79 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	130 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.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.395.000
Grundværdi:	3.530.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.316.000
Grundlag for grundskyld:	2.824.000

Tilbehør:

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

Ovn (Samsung), Kogeplade (Thermex), Emhætte (Thermex), Køle/fryseskab (AEG), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Samsung)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

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

Adresse: Engelsbvej 194, 1. tv, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 113-3363  
Ejerudgift/md.: kr. 4.301

Dato: 21.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold: Afventer ejerforeningens ejendomsforsikring.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Afventer sælgers seneste varmeopgørelse.  
Aconto varme udgør 1467 kr. pr. måned.  
Aconto vand udgør 318 kr. 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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Englandsvej 194, 1. tv, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 113-3363  
Ejerudgift/md.: kr. 4.301

Dato: 21.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	22.012	Kontantpris	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr.	14.402	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Rottebekæmpelse	kr.	150	I alt	kr.	5.529.850
Fællesudgifter, anslået	kr.	15.048	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.	51.612			

**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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.857 md. / 358.283 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.422 md. / 293.062 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Englandsvej 194, 1. tv, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 113-3363  
Ejerudgift/md.: kr. 4.301

Dato: 21.04.2026

#### 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:

Boligen har enkelte mindre mangler, jf. sælgers fejl- og mangelliste, herunder defekt køkkenspot, kosmetiske skader på enkelte badeværelsesfliser samt dørtelefon uden åbnefunktion.

#### **Fordelingstal, ejerforening**

Admin: /

Tinglyst: 22 / 100

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

#### **Brugsret**

Brugsret til kælderrum samt medfølgende garage til lejligheden.

#### **Fællesfaciliteter**

Afventer ejerforening.

#### **Servitutter**

- Nr. 1: 23.02.1914 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 26.07.1920 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 30.08.1920 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 14.03.1927 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt 1\_K-III\_21
- Nr. 5: 27.03.1930 - Dok om vej mv
- Nr. 6: 27.03.1930 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Resp lån i off midler, Tillige lyst pants-tiftende.
- Nr. 7: 30.08.1930 - Dok om trappefremspring
- Nr. 8: 01.10.1930 - Fjernelsesdeklaration
- Nr. 9: 14.10.1930 - Dok om ændring af terrænhøjden, Resp lån i off midler
- Nr. 10: 01.03.1947 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 11: 06.07.1972 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 12: 04.01.1978 - Vedtægter for ejerforening
- Nr. 13: 28.02.1980 - Betingelser for tilladelse i h t kommuneplanlovens § 47,stk. 7.
- Nr. 14: 02.10.1989 - Vedtægter for ejerforening, tillæg
- Nr. 15: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, F-13-I

#### **Planer**

Ingen

#### **Andre forhold af væsentlig betydning**

##### **Jordforurening**

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.

#### **Fredningsstatus**

Bevaringsværdi 5.

#### **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.

#### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

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



---

Adresse: Englandsvej 194, 1. tv, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 113-3363  
Ejerudgift/md.: kr. 4.301

Dato: 21.04.2026

---

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.

# 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*



### 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.