



REAL

Bøhmensgade 1, 2. th., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	56
Kontantpris	3.995.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.386	Altan	Ja
Byggeår	1938	Energimærke	D

Sagsnr. **113-3297**

RealMæglerne Amager ApS

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. 32572211 / www.realmæglerne.dk/113

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: Bøhmensgade 1, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3297
Ejerudgift/md.: kr. 3.386

Dato: 04.02.2026



Beskrivelse:

Indretning:

Ejendommen:

Området:

Går du i salgstanker, er du meget velkommen til at kontakte os for en aftale om en uforpligtende salgsvurdering.

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: Bøhmensgade 1, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3297
Ejerudgift/md.: kr. 3.386

Dato: 04.02.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Køkken



Køkken



Køkken



Adresse: Bøhmensgade 1, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3297
Ejerudgift/md.: kr. 3.386

Dato: 04.02.2026



Gang



Stue



Stue



Stue



Badeværelse



Stue



Adresse: Bøhmensgade 1, 2. th., 2300 København S
 Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3297
 Ejerudgift/md.: kr. 3.386

Dato: 04.02.2026



Stue



Udsigt



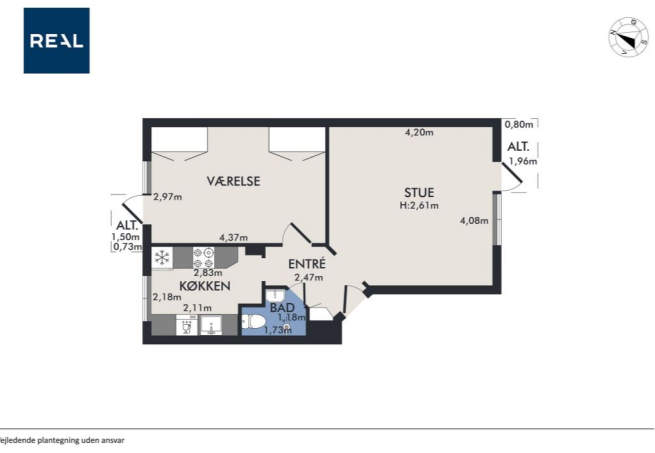
Udsigt



Ejendommen



Ejendommen



Plantegning

Adresse: Bøhmensgade 1, 2. th., 2300 København S
 Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3297
 Ejerudgift/md.: kr. 3.386

Dato: 04.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	43 ag Sundbyøster, København
BEF-nr.:	128795
Ejl.nr.:	16
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1938

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.656.000 kr.
Grundværdi:	1.748.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.124.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.398.400 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	51 m ²
- heraf boligareal:	51 m ²

BBR-boligareal:	56 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 24.12.1885 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 Nr. 2 lyst d. 18.11.1936 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil Yderligere tekst
 Nr. 3 lyst d. 18.11.1936 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv Yderligere tekst
 Nr. 4 lyst d. 17.10.1969 - Vedtægter for ejerforening, Resp lån i off midler
 Nr. 5 lyst d. 06.01.1994 - Lokalplan
 Nr. 6 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
 Nr. 7 lyst d. 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
 Nr. 8 lyst d. 02.05.2001 - Byfornyelsesbeslutning
 Nr. 9 lyst d. 02.05.2001- Dekl. ang. lejegodkendelse, skal godkendes af Københavns Kommune.
 Nr. 10 lyst d. 15.02.2002 - Meddelse ang gavlisolering og dennes evt. fjernelse
 Nr. 11 lyst d. 14.03.2003 - Dok om ophævelse af vejudlæg mv.
 Nr. 12 lyst d. 27.09.2004 - Byfornyelsesbeslutning.
 Nr. 13 lyst d. 18.01.2008 - Dok om bebyggelse, benyttelse m.m.

Planer

Lokalplan nr. 232

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Ovn - Electrolux
 Kogeplade - Siemens
 Emhætte - Mærket vides ikke
 Mikroovn - Logik
 Køle/fryseskab - IKEA
 Opvaskemaskine - Logik

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Bøhmensgade 1, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3297
Ejerudgift/md.: kr. 3.386

Dato: 04.02.2026

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 forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenede.

Fredningsstatus: Bevaringsværdi 4.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 6.276 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024-2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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: Bøhmensgade 1, 2. th., 2300 København S
 Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3297
 Ejerudgift/md.: kr. 3.386

Dato: 04.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.836	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	7.132	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Ejerforening	kr.	22.573	Ejerskiftegebyr	kr.	2.500
Rottebekæmpelse	kr.	95	I alt	kr.	4.023.350
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		40.637			

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/nettoydelser 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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.394 md./ 256.729 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.534 md./ 210.406 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: 03.02.2026
 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: 1/8 - 1/2

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: Bøhmensgade 1, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3297
Ejerudgift/md.: kr. 3.386

Dato: 04.02.2026

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:

Sælger oplyser kommende projekt vedr. udskiftning af stigestreng. Det er blevet estimeret at kommende ejer af bolig skal hæfte for 165.432,69 kr. eller 1.137,88 kr./måned.

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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.692.000	1.675.245	1.683.133	DKK	0	40.591	25,50	3,56			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 3/65

Adm. fordelingstal: 3/65

Sikkerhed til e/f: 25.000 kr.

I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret - Pulterrum

Fællesfaciliteter - Vaskeri (Mod betaling)

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

RealMæglerne Amager - vi sætter pris på Amager

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.