



REAL



Amagerbrogade 206B, 2. 2300

Ejd. type	Villalejlighed	Bolig m ²	127
Kontant	6.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.012	Grund m ²	190
Byggeår	1937	Energimærke	D

Sagsnr. **113-3283**

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: Amagerbrogade 206B, 2. 2300
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3283
Ejerudgift/md.: kr. 3.012

Dato: 13.05.2026



Charmerende Villalejlighed med Altan på Amagerbrogade – En Sjælden Perle

Centralt placeret på den Amagerbrogade finder du denne charmerende og rummelige villalejlighed i to plan, der emmer af atmosfære og byder på en fremragende rumfordeling. Med et boligareal på hele 127 kvadratmeter, bygget i 1937, er dette en bolig med sjæl og karakter, hvor klassiske detaljer møder moderne komfort. Her får du mulighed for at skabe dit eget drømmehjem i en ejendom, der allerede har masser af potentiale.

Lejligheden præsenterer sig med ældre elementer men solide materialer og gennemgående trægulve, som giver dig et perfekt udgangspunkt for at sætte dit personlige præg. På førstesalen venter et lyst opholdsrum med loft til kip, hvilket skaber en imponerende rumfornemmelse og et flot lysindfald. Fra opholdsrummet er der direkte adgang til en solrig altan – det ideelle sted til morgenkaffen eller afslapning over byens summen.

Køkkenet ligger praktisk placeret i stueplan sammen med soveværelserne samt badeværelset. Denne opdeling sikrer ro omkring soverummene samtidig med nem adgang til fællesområderne.

Beliggenheden kan næsten ikke blive bedre: Du bor midt blandt Amagers mange caféer, butikker og grønne områder. Derudover har du hurtig adgang til metroen samt busforbindelser lige uden for døren, mens Indre By blot er en kort cykeltur væk.

Dette er virkelig en sjælden mulighed for dig, der drømmer om en lejlighed fyldt med karakter og charme – midt i hjertet af Amager.

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: Amagerbrogade 206B, 2. 2300
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3283
Ejerudgift/md.: kr. 3.012

Dato: 13.05.2026



Altan



Stue



Stue



Stue



Værelse



Værelse



Adresse: Amagerbrogade 206B, 2. 2300
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3283
Ejerudgift/md.: kr. 3.012

Dato: 13.05.2026



Værelse



Udsigt



Repos



Gang



Alrum



Alrum

Adresse: Amagerbrogade 206B, 2. 2300
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3283
Ejerudgift/md.: kr. 3.012

Dato: 13.05.2026



Udsigt fra brandtrappe



Udsigt



Alrum



Køkken



Værelse



Værelse

Adresse: Amagerbrogade 206B, 2. 2300
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3283
Ejerudgift/md.: kr. 3.012

Dato: 13.05.2026



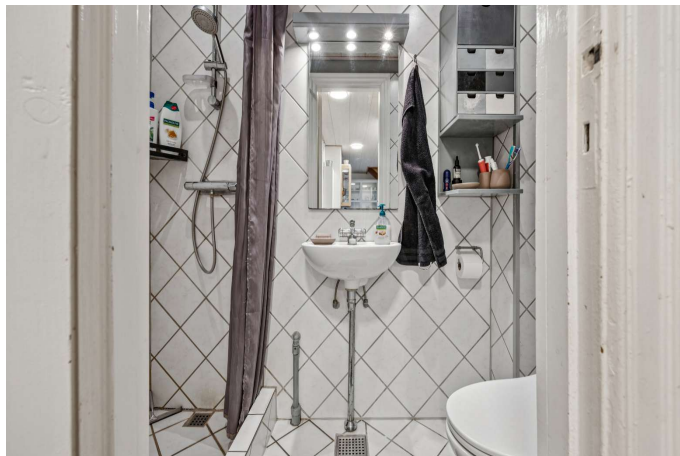
Værelse



Værelse



Gang



Badeværelse



Trappe



Ejendommen

Adresse: Amagerbrogade 206B, 2. 2300
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3283
Ejerudgift/md.: kr. 3.012

Dato: 13.05.2026



Ejendommen



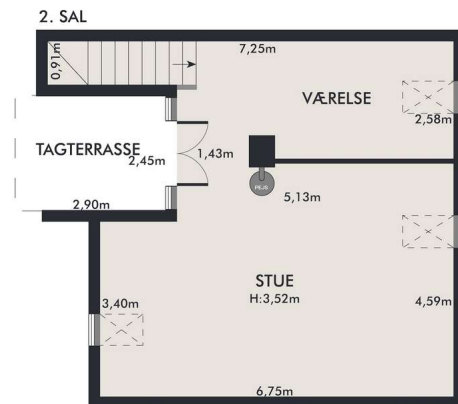
Ejendommen



Adresse: Amagerbrogade 206B, 2. 2300
 Kontantpris: kr. 6.995.000

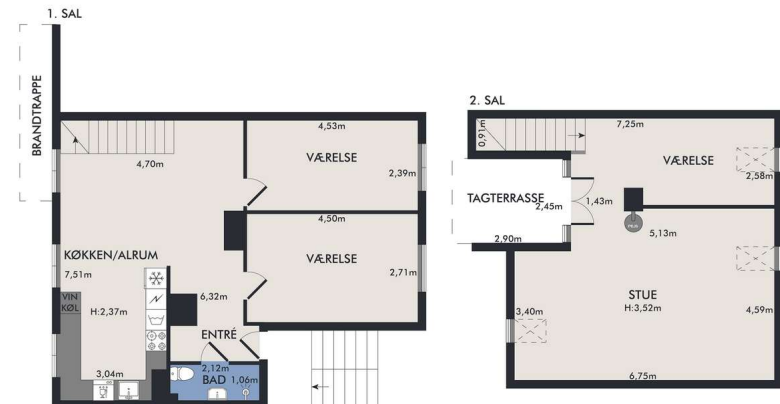
Sagsnr.: 113-3283
 Ejerudgift/md.: kr. 3.012

Dato: 13.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

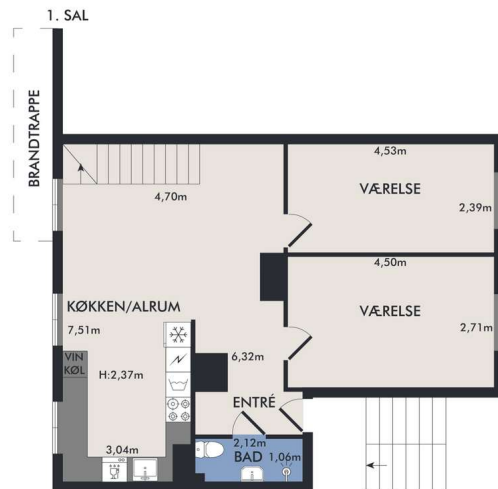
Plantegning



Adresse: Amagerbrogade 206B, 2. 2300
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3283
Ejerudgift/md.: kr. 3.012

Dato: 13.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Amagerbrogade 206B, 2. 2300
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3283
Ejerudgift/md.: kr. 3.012

Dato: 13.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villalejlighed (Ideel anpart)
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 1869 Sundbyvester, København
BFE-nr.: 6013226 (Anpart 3)
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1937

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 12.186.000
Grundværdi: 6.969.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.600.000
Grundlag for grundskyld: 1.488.000

Arealer**

Grundareal for den samlede ejendom: 190 m²
Boligareal i alt: 127 m²

Øvrige arealer:

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* 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:

Servitutter

- Nr. 1: 25.02.1930 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 02.06.1936 - Dok om ændr af lyskasser
- Nr. 3: 21.09.1936 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 4: 17.04.1937 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler
- Nr. 5: 28.02.1939 - Dok om vandafløb, Resp lån i off midler
- Nr. 6: 01.03.1947 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 7: 26.07.1947 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, nødbroer mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 8: 18.04.1950 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 9: 29.08.1984 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 10: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, F 13-I
- Nr. 11: 21.12.1998 - Dok om sameje mv Tillige lyst pantstiftende Udvidet påtaleret 1_S-III_665

Planer

15. Lokalplan nr. 158 - Amagerbrogade
15a. Lokalplan nr. 158-1 - Amagerbrogade tillæg 1

Tilbehør:

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

Ovn mrk. "Electrolux"Kogeplade mrk. "Voss"Emhætte mrk. "Brandt"Køle/fryseskab mrk. "Siemens"Opvaskemaskine mrk. "Zanussi"Vaskemaskine mrk. "AEG"Vinkøleskab mrk. "Samsung"OBS: Lyset i ovnen virker ikke. Mikroovn medfølger ikke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Amagerbrogade 206B, 2. 2300
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3283
Ejerudgift/md.: kr. 3.012

Dato: 13.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bevaringsværdi X / Ejendommen er fredet.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.700 Forbrug: 9.360 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Beregnet jf. energimærket:

Elvarme af 48.800 kr. heraf 1/3 = 16.100

Brænde af 1.600 kr.

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Amagerbrogade 206B, 2. 2300
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3283
Ejerudgift/md.: kr. 3.012

Dato: 13.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.260	Kontantpris	kr.	6.995.000
Grundskyld	kr.	7.589	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	43.850
Ejerudgifter jf. regnskab 2024 (renovation, husforsikring, rottebekæmpelse, grundejerforening osv.)	kr.	15.300	I alt	kr.	7.038.850
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	36.149			

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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 38.331 md. / 459.971 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 31.356 md. / 376.273 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 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: Amagerbrogade 206B, 2. 2300
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3283
Ejerudgift/md.: kr. 3.012

Dato: 13.05.2026

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. 13: hovedstol kr. 3.731.000

Nr. 14: hovedstol kr. 787.100

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Husejerforeningen ABA

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.