

**REAL**



## Amagerbrogade 65, 1., 2300 København S

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m2	<b>226</b>
Kontantpris	<b>12.250.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>14.916</b>		
Byggeår/ombygget	<b>1882/1935</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **109CI-MH665**

**RealMæglerne** City & Christianshavn ApS

Store Kongensgade 53, st. / 1264 København K / Tlf. 32830600 / [www.realmaeglerne.dk/kbh-city](http://www.realmaeglerne.dk/kbh-city)

## 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: Amagerbrogade 65, 1., 2300 København S  
Kontantpris: kr. 12.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH665  
Ejerudgift/md.: kr. 14.916

Dato: 28.04.2026



### Beskrivelse:

På Amagerbrogade står denne lejlighed nu klar til livsnydere, som søger et stilfuldt hjem, hvor der er masser af plads. Der er tale om en lækker istandsat bolig, som byder på hele 226 kvadratmeter. Planløsningen inkluderer blandt andet to soveværelser, to badeværelser og et køkken-alrum, som er i XL-størrelse.

Lejligheden har til huse på første sal i et præsentabelt byggeri fra 1882. Bagtil er der anlagt et hyggeligt gårdmiljø, som er til fælles brug for ejendommens beboere.

Indenfor kendetegnes boligen af højloftede og lyse rum. Diskret stuk og charmerende radiatorskjulere bidrager til den herskabelige atmosfære, der forstærkes yderligere af de elegante sildebensgulve.

I køkken-alrummet er der dobbeltdør ud til en lille altan, og for køkkensektionen er der valgt et rå, mørkt design. Det veludstyrede køkken har to indbyggede ovne og kogeplade med stor gaskogeplade.

Køkken-alrummet ligger en suite med den ene af lejlighedens to stuer, der begge er regulære og rummelige.

Det største af de to soveværelser har walk-through-closet med direkte forbindelse til et udsøgt badeværelse. Dette har dobbelt bruseniche, mens det andet badeværelse har vaskefaciliteter.

Afslutningsvis er der en entré og et par pulterrum, og boligen har derudover eget kælderafsnit med et bryggers og et disponibelt rum.

Fra lejligheden er der under 200 meter til Amager Centret, og der er tillige kun få minutters gang til Amagerbro Station. Stranden og Amager Fæled nås hurtigt på cykel, og det tager heller ikke mere end cirka 15 minutter at cykle til Kongens Nytorv.

### 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.

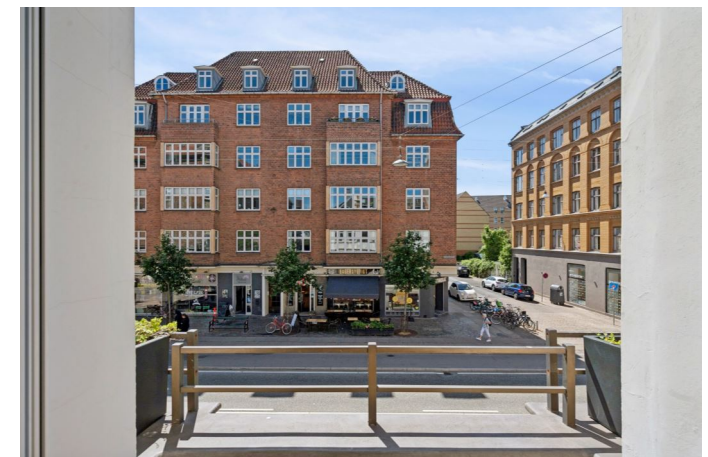
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mikkel Heinemann

Adresse: Amagerbrogade 65, 1., 2300 København S  
Kontantpris: kr. 12.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH665  
Ejerudgift/md.: kr. 14.916

Dato: 28.04.2026



Adresse: Amagerbrogade 65, 1., 2300 København S  
Kontantpris: kr. 12.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH665  
Ejerudgift/md.: kr. 14.916

Dato: 28.04.2026



Adresse: Amagerbrogade 65, 1., 2300 København S  
Kontantpris: kr. 12.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH665  
Ejerudgift/md.: kr. 14.916

Dato: 28.04.2026





Adresse: Amagerbrogade 65, 1., 2300 København S  
Kontantpris: kr. 12.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH665  
Ejerudgift/md.: kr. 14.916

Dato: 28.04.2026





Adresse: Amagerbrogade 65, 1., 2300 København S  
Kontantpris: kr. 12.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH665  
Ejerudgift/md.: kr. 14.916

Dato: 28.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Amagerbrogade 65, 1., 2300 København S  
 Kontantpris: kr. 12.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH665  
 Ejerudgift/md.: kr. 14.916

Dato: 28.04.2026

#### Ejendomsdata:

##### Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	25 d Sundbyøster, København
BFE-nr.:	127330
Ejl.nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1882/1935

##### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	12.500.000 kr.
Grundværdi:	7.500.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	10.000.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	6.000.000 kr.

##### Arealer\*

Tinglyst areal i alt:	202 m <sup>2</sup>
- heraf boligareal:	202 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	226 m <sup>2</sup>
Evt. øvrige arealer:	

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
 kogeplade SMEG gas 6 blus - Køleskab 2 stk Lieberherr Comf. - Fryser Liebherr Comfor - Emhætte Termo - Vaskemaskine Miele -  
 opvaskemaskine Miele - Tørretumbler Miele - Vinkøleskab 2 stk Liebherr jf. sælgers oplysningsskema  
 Fejl: Opvaskemaskine lidt mixet i forhold til at tømme vand jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Amagerbrogade 65, 1., 2300 København S  
Kontantpris: kr. 12.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH665  
Ejerudgift/md.: kr. 14.916

Dato: 28.04.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos LB Erhverv - Afventer administrator

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 30.396 Forbrug: a/c

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 30.396,00 p.a.

Vand betales a/c med kr. 6.930,00 p.a.

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.

Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

#### 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.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Lettere forurening**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet.

Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

##### **Bevaringsværdig**

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 3 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb.

Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.

##### **Husdyr**

Ja, dog max 8 kg jf. administratorskemaet

##### **Udlejning**

Ja boligen må gerne udleje jf. administratorskemaet

##### **Renovation projekt**

Administrator oplyser at huset har vinduer som må repareres/byttes. Der vil blive indbetalt kr. 5.000 pr. år til opsparing til vinduer jf. Administratorskema

##### **Om anslået offentlig vurdering og beskatning**

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået til en andel af den anslåede ejendomsværdi iht. typeeksempler offentliggjort af Skatteministeriet. Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip.

Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra



---

Adresse: Amagerbrogade 65, 1., 2300 København S  
Kontantpris: kr. 12.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH665  
Ejerudgift/md.: kr. 14.916

Dato: 28.04.2026

---

den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Adresse: Amagerbrogade 65, 1., 2300 København S  
Kontantpris: kr. 12.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH665  
Ejerudgift/md.: kr. 14.916

Dato: 28.04.2026

#### Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	59.838	Kontantpris/udbetaling	kr.	12.250.000
Grundskyld	kr.	30.600	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	75.350
Rottebekæmpelse 2026 - anslået	kr.	200	I alt	kr.	12.325.350
Fællesudgifter	kr.	65.550			
Indbetaling til vedligeholdelseskonto	kr.	22.800			
Ejerudgift i alt 1 år		178.988			

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.

#### 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: 615.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 66.571 md./ 798.848 år Netto **ekskl.** ejerudgift 54.571 md./ 654.848 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: 28.04.2026  
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: 1/8 - 1/2 **Forbehold:** Der henvises til side 5

**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 65, 1., 2300 København S  
Kontantpris: kr. 12.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH665  
Ejerudgift/md.: kr. 14.916

Dato: 28.04.2026

#### 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:

#### 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
Ingen													

**Grundejerforening el.lign.:** Vides ikke

#### Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Tinglyste

Tinglyst fordelingstal: 38/100

Adm. fordelingstal: 38/100

Sikkerhed til e/f: 31.000 kr.

I form af: Anden hæftelse fra 1998 - Indeksreguleret

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 04.05.1882 lbnr. Dok om vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser

Nr. 2 lyst d. 30.11.1914 lbnr. Fjernelsesdeklaration

Nr. 3 lyst d. 19.06.1934 lbnr. Fjernelsesdeklaration

Nr. 4 lyst d. 22.11.1934 lbnr. Fjernelsesdeklaration

Nr. 5 lyst d. 23.01.1995 lbnr. Dok om fjernvarme/anlæg mv,

Nr. 6 lyst d. 02.12.1997 lbnr. Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet

Nr. 7 lyst d. 06.03.1998 lbnr. Vedtægter for ejerforening Tillige lyst pantstiftende

Nr. 9 lyst d. 24.05.2017 lbnr. Helårsbeboelse

#### Lokalplan:

Plan - Amagerbrogade

#### Kommuneplan:

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

#### Kommuneplanramme:

Plan - R24.B.9.19 - B4

Plan - R24.T0.10.5 - T\*

#### Kommuneplanstrategi:

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

#### Spildevandsplan:

Kloakopland - 271

Nr. 1 lyst d. 04.05.1882 lbnr. 928486-01 Tillægstekst Dok om vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt AKT 1\_Q-III\_197

Nr. 2 lyst d. 30.11.1914 lbnr. 928487-01 Tillægstekst Fjernelsesdeklaration AKT 1\_Q-III\_197

Nr. 3 lyst d. 19.06.1934 lbnr. 3301-01 Tillægstekst Fjernelsesdeklaration AKT 1\_Q-III\_197

Nr. 4 lyst d. 22.11.1934 lbnr. 10274-01 Tillægstekst Fjernelsesdeklaration AKT 1\_Q-III\_197

Nr. 5 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 928489-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F131) AKT 1\_F-I\_13

Nr. 6 lyst d. 02.12.1997 lbnr. 165569-01 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet Filnavn: 1\_E-III\_12

Nr. 7 lyst d. 06.03.1998 lbnr. 33273-01-S0001 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening Tillige lyst pantstiftende AKT 1\_Q-III\_197



---

Adresse: Amagerbrogade 65, 1., 2300 København S  
Kontantpris: kr. 12.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH665  
Ejerudgift/md.: kr. 14.916

Dato: 28.04.2026

---

Nr. 9 lyst d. 24.05.2017 lbnr. 1008706200 Filnavn: f308cbfb-ea6c-419d-a17b-af23fe6248b2

**Brugsret og fællesfaciliteter:**

Kælderrum jf. administratorskema

Udhuset i haven deles med overboen - I den ene ende havestue - i midten depot rum - i den sidste ende til affalds container jf. administratorskema

**Standardfinansieringsforbehold:**

Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til ejerforeningen.

# 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