



REAL

## Ungarnsgade 35, 1. th, 2300 København S

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>69</b>
Kontant	<b>4.795.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>5.305</b>		
Byggeår	<b>1929</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **113-3139**

**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: Ungarnsgade 35, 1. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 113-3139  
Ejerudgift/md.: kr. 5.305

Dato: 04.03.2026



### CHARMERENDE 3'ER TÆT PÅ METRO OG BYLIV

Velkommen til denne skønne ejerlejlighed, der kombinerer klassisk charme med moderne bekvemmeligheder. Beliggende i en smuk bygning fra 1929, byder denne bolig på et boligareal på 69 kvadratmeter, som er perfekt udnyttet til at skabe en lys og indbydende atmosfære. Ejendommen har gennemgået flere opdateringer, herunder et nyt tag fra 2012.

Indenfor finder du to separate soveværelser, der begge tilbyder rigelig plads til afslapning og privatliv. Den rummelige stue er ideel til hyggelige aftener med familie og venner eller som et fredfyldt sted at trække sig tilbage efter en lang dag. Det moderne køkken fra 2022 er udført i hvide elementer og udstyret med både vaskemaskine og opvaskemaskine, hvilket gør hverdagen nemmere for den travle beboer.

Badeværelset er fra 2019 og lækkert indrettet med separat brus og flotte klinker, der giver det et stilfuldt udtryk. De smukke plankegulve strækker sig gennem hele lejligheden og komplementerer de elegante stuklofter perfekt. Denne kombination af detaljer skaber en harmonisk balance mellem det traditionelle og det nutidige.

Udenfor kan du nyde det fælles gårdmiljø – et grønt åndehul midt i byen – hvor du kan slappe af eller mødes med naboerne. Beliggenheden på en stille vej centralt på Amagerbro giver dig ro samtidig med nem adgang til byens mange tilbud. Med kun 200 meter til Lergravsparkens metrostation er transporten let tilgængelig, mens Amager Strand blot ligger en kort tur herfra. Med den centrale beliggenhed kommer i øvrigt et hav af indkøbsmuligheder, caféer, restauranter og specialbutikker. Amager Centeret ligger ikke langt herfra, når der skal shoppes. Indre by er en kort cykeltur herfra ligesom Amager Fælled, Christianshavns Volde og meget andet natur er i nærheden.

En central beliggenhed, funktionel lejlighed og top klasse ejendom.

### 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.

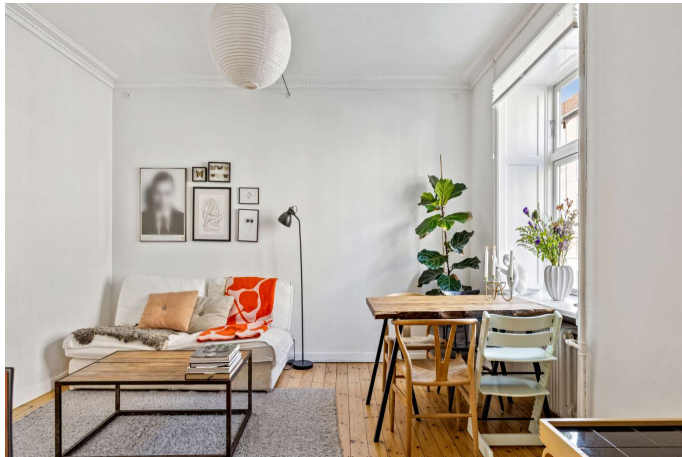
Ansvarlig ejendomsmægler: Dilsad Sahin



Adresse: Ungarnsgade 35, 1. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 113-3139  
Ejerudgift/md.: kr. 5.305

Dato: 04.03.2026

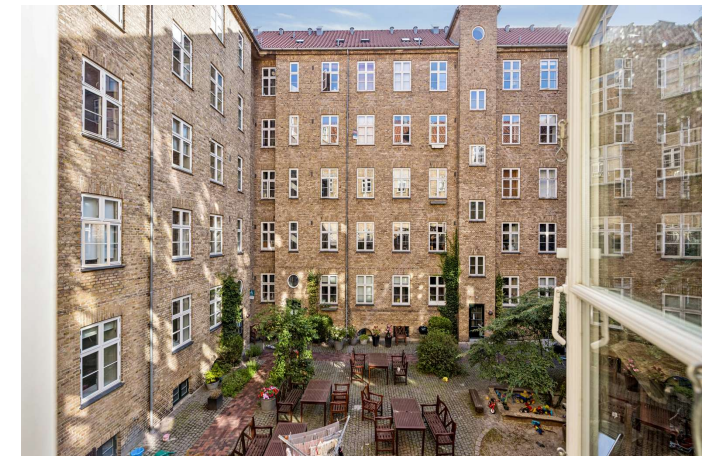




Adresse: Ungarnsgade 35, 1. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 113-3139  
Ejerudgift/md.: kr. 5.305

Dato: 04.03.2026



Adresse: Ungarnsgade 35, 1. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 113-3139  
Ejerudgift/md.: kr. 5.305

Dato: 04.03.2026



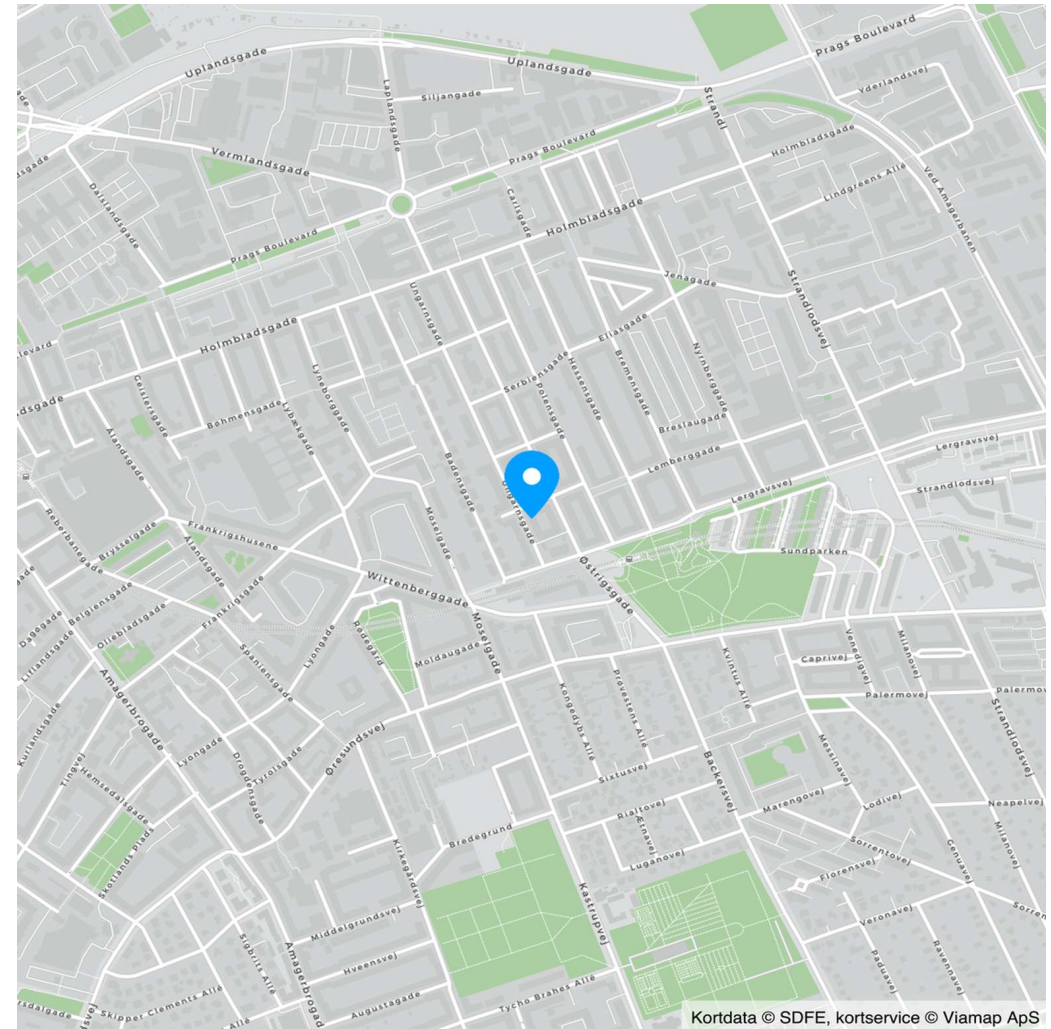
Adresse: Ungarnsgade 35, 1. th, 2300 København S  
 Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 113-3139  
 Ejerudgift/md.: kr. 5.305

Dato: 04.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Ungarnsgade 35, 1. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 113-3139  
Ejerudgift/md.: kr. 5.305

Dato: 04.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3489 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	131486
Ejerl. Nr.:	14
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1929

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	62 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	62 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	69 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:	3.280.000
Grundværdi:	2.133.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.624.000
Grundlag for grundskyld:	1.706.400

Tilbehør:

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

Vaskemaskine (Samsung), Ovn (Junker), Kogeplade (Leonard), Emhætte (Elica), Mikrobølgeovn (Junker), Køle/fryseskab (Beko), Opvaskemaskine (Bosch)

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: Ungarnsgade 35, 1. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 113-3139  
Ejerudgift/md.: kr. 5.305

Dato: 04.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.382	Kontantpris	kr.	4.795.000
Grundskyld	kr.	8.703	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.650
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	16.366	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	4.325
Adm. fælleslån (3 stk.)	kr.	810	I alt	kr.	4.829.975
Fælleslån døre	kr.	2.292	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.		
Fælleslån trapper	kr.	10.148			
Grundfondsbidrag	kr.	787			
Fælleslån tag	kr.	11.062			
Rottebekæmpelse	kr.	105			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	63.655			

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.261 md. / 303.137 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.857 md. / 250.288 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: Ungarnsgade 35, 1. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 113-3139  
Ejerudgift/md.: kr. 5.305

Dato: 04.03.2026

#### 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:

Der henvises til side 5

#### Ejerforening

Navn: E/F Ungarnsgade 35-41 m.fl.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 15.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 20.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### Fordelingstal:

Admin: 7 / 550

Tinglyst: 7 / 277

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

#### Brugsret

Brugsret til kælderrum.

#### Fællesfaciliteter

Fælles vaskeri

Fælles tørrerum/loft.

#### Servitutter

- Nr. : 04.03.2026 -

- Nr. : 04.03.2026 -

- Nr. : 04.03.2026 -

- Nr. : 04.03.2026 -

- Nr. : 04.03.2026 -

- Nr. : 04.03.2026 -

- Nr. : 04.03.2026 -

- Nr. 1: 25.10.1915 - Dok om en kirkebygning

- Nr. 2: 05.10.1928 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil

- Nr. 3: 01.12.1928 - Dok om fælles brandmur/gavl mv

- Nr. 4: 01.12.1928 - Dok om færdselsret mv

- Nr. 5: 01.12.1928 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler

- Nr. 6: 26.02.1931 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

- Nr. 7: 30.05.1968 - Dok om brændsel/olielevering mv, Ikke til hinder for prioritering 1\_H-III\_575

- Nr. 8: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv

- Nr. 9: 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet

- Nr. 10: 01.06.2001 - Dok ang fælles gårdanlæg mv.

- Nr. 11: 19.08.2002 - Dok ang vedligeholdelse af fælles gårdanlæg

- Nr. 14: 19.08.2020 - Tillæg til oprindelige vedtægter tinglyst under dato/løbenummer 01.10.2014-1005689331

#### Planer

Ingen

#### Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån 1, renovering af trapper	97.760	13.02.2026
Fælleslån 2, udskiftning af hoveddøre	11.427	13.02.2026
Fælleslån 3, udskiftning af tag	45.161	13.02.2026

Fælleslån 1, 2. og 3 overtages af køber i forbindelse med handlen.

Kæledyr er tilladt uden godkendelse

Udlejning er tilladt med bestyrelsens godkendelse

Der er mulighed for at skrive sig op til ekstra kælderrum - kælderleje udgør kr. 125,00

Der er i foreningen vedtaget etablering af et nyt skraldeskur, hvoraf foreningen betaler 3/5 og boligejerne betaler 2/5. Sælger indfrier den til nærværende lejlighed tilhørende andel.

# 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.