



REAL

Ungarnsgade 66, st. tv., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	60
Kontantpris	3.495.000	Værelser	2
Ejerudgift	4.137		
Byggeår	1929	Energimærke	D

Sagsnr. **113-3128**

RealMæglerne Amager ApS

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Ungarnsgade 66, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3128
Ejerudgift/md.: kr. 4.137

Dato: 06.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne nyistandsatte ejerlejlighed, der er en sand perle på Amager. Med et boligareal på 60 kvadratmeter fordelt over en stor stue og et stort soveværelse, som er lavet til 2 værelser, tilbyder denne lejlighed fleksible indretningsmuligheder. De to værelser kan nemt omdannes til ét stort rum, hvis det ønskes. Det lækre nye køkken er designet med både funktionalitet og æstetik for øje, mens badeværelset imponerer med sin separate bruseniche. Lejligheden er desuden en høj stue-lejlighed på en stille vej, så man hverken går på kompromis med privatlivet eller rolige omgivelser

Lejligheden er ikke kun smukt istandsat indvendigt; bygningen selv står også i fantastisk stand efter omfattende renoveringer. Taget er blevet skiftet, facaden renoveret, og opgangen samt en hyggelig lys gård, de solrige dage kan nydes. gårdmiljøet har også gennemgået store forbedringer takket være den velfungerende ejerforening. Foreningen har gennemført flere store projekter de seneste år, hvilket sikrer at ejendommen fremstår i topform. Bygningen er udstyret med fjernvarme og dørtelefon for ekstra komfort.

Beliggenheden kunne næsten ikke være bedre! Kun ca. 200 meter fra Lergravsparken Metro Station giver dig nem adgang til resten af København. En kort gåtur bringer dig til Amager Strandpark - en af danskernes foretrukne badestrande - eller Kongens Nytorv mod nord. Islands Brygge ligger også inden for rækkevidde på den anden side af øen.

Du vil bo omgivet af centrale veje som Holmbladsgade og Østrigsgade, tæt på Amagerbrogades pulserende liv. Indkøbsmulighederne ligger lige rundt om hjørnet sammen med hyggelige caféer i de omkringliggende gader.

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: Ungarnsgade 66, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3128
Ejerudgift/md.: kr. 4.137

Dato: 06.09.2025



Stue



Alrum



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Ungarnsgade 66, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3128
Ejerudgift/md.: kr. 4.137

Dato: 06.09.2025



Hall



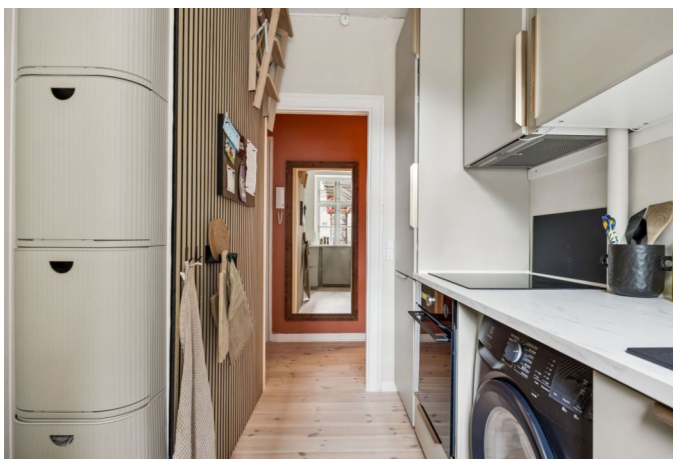
Hall



Køkken



Køkken



Køkken



Badeværelse

Adresse: Ungarnsgade 66, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3128
Ejerudgift/md.: kr. 4.137

Dato: 06.09.2025



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Ungarnsgade 66, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

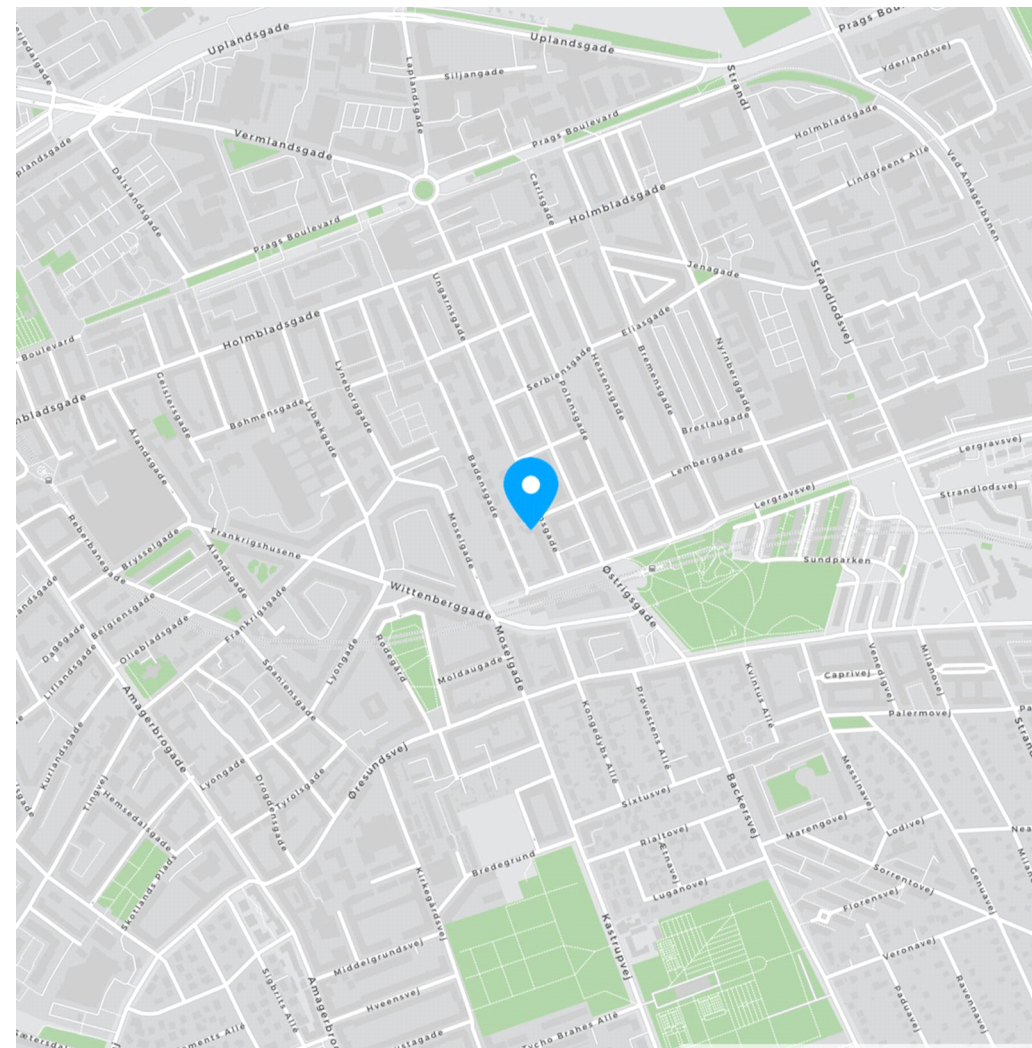
Sagsnr.: 113-3128
Ejerudgift/md.: kr. 4.137

Dato: 06.09.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Ungarnsgade 66, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3128
Ejerudgift/md.: kr. 4.137

Dato: 06.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	2273 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	130064
Ejl.nr.:	29
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1929

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.581.000 kr.
Grundværdi:	1.668.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.064.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.334.400 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	53 m ²
- heraf boligareal:	53 m ²

BBR-boligareal:	60 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. 10.10.1904 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 2 lyst d. 25.10.1915 - Dok om opførelse af kirkebygning mv.
Nr. 3 lyst d. 05.10.1928 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil.
Nr. 4 lyst d. 01.12.1928 - Dok om fælles brandmur/gavl mv.
Nr. 5 lyst d. 01.12.1928 - Dok om færdselsret mv.
Nr. 6 lyst d. 01.12.1928 - Dok om spildevandsløb.
Nr. 7 lyst d. 09.02.1929 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 8 lyst d. 26.02.1931 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 9 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv.
Nr. 10 lyst d. 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv.
Nr. 11 lyst d. 17.09.1998 - Vedtægter for ejerforening Tillige lyst pantstiftende.
Nr. 12 lyst d. 27.06.2005 - Lokalplan nr. 367.
Nr. 14 lyst d. 29.08.2017 - Tillæg til vedtægter 17.09.1998.

Planer

Lokalplan nr. 367.
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Ovn mrk. "IKEA"
Kogeplade mrk. "IKEA"
Emhætte mrk. "IKEA"
Mikroovn mrk. "Samsung"
Køle/fryseskab mrk. "IKEA"
Opvaskemaskine mrk. "IKEA"
Kombi vaske/tørretumbler mrk. "Samsung"

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ungarnsgade 66, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3128
Ejerudgift/md.: kr. 4.137

Dato: 06.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Willis Towers Watsin I/S, Protector
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.813 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varmeforbruget er oplyst jf. energimærket fordelt efter fordelingstal.
Sælger betaler a conto varme kr. 1.427,23 pr. kvartal.

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 salgsopstillingens 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

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 foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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 salgsopstillingen 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.

Aconto vand

Sælger betaler kr. 756,94 i aconto vand pr. kvartal.

Indbetaling af fællesudgift

Aconto fællesudgift vil pr. 01.01.2026 blive opkrævet med kr. 1.621,65 pr. mdr.



Adresse: Ungarnsgade 66, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3128
Ejerudgift/md.: kr. 4.137

Dato: 06.09.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 10.530	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr. 6.805	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
A conto fællesgift	kr. 18.210	Ejerskiftegebyr	kr.	3.250
Fælleslån 1 - tagprojekt	kr. 14.006	I alt	kr.	3.521.100
Rottebekæmpelse	kr. 98			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år 49.650

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.902 md./ 226.819 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.435 md./ 185.223 år v/24,30%
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: 05.09.2025
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: 1/2 - 1/8

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 66, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3128
Ejerudgift/md.: kr. 4.137

Dato: 06.09.2025

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån 1, tagprojekt - anslået	163.946	31.01.2025
Fælleslånet overtages af køber i forbindelse med handlen.		

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/4% Obligationslån	Obligationslån	2.163.000	2.163.000	2.149.730	DKK	4	109.638	29,75	4,90			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 25/1000
Adm. fordelingstal: 25/1000
Sikkerhed til e/f: 30.000 kr.
I form af: Anden hæftelse/Skadesløsbrev
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret til kælderrum.
Fælles vaskeri.
Fælles tørretum/loft.
Fælles cykelkælder.

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.