

Ungarnsgade 68, 1. th, 2300 København S

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**71**
Kontant	**4.995.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**5.087**		
Byggeår	**1929**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **113-2450**

RealMæglerne Amager ApS
Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 32572211 / www.realmaeglerne.dk/113

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
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 68, 1. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 113-2450
Ejerudgift/md.: kr. 5.087

Dato: 18.11.2026



CHARMERENDE OG DELEVENLIG EJERLEJLIGHED MED MODERNE KØKKEN OG GOD BELIGGENHED

Velkommen til en bolig, hvor klassisk københavnercharme møder en beliggenhed, der gør hverdagen både nem og levende. På en rolig adresse i hjertet af Amagerbro får du en hverdag med kort afstand til både metro, strand og byens mange muligheder, altimens atmosfæren i området er præget af både udvikling og nærhed til det hele.

Læs meget mere på næste side...

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Ungarnsgade 68, 1. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 113-2450
Ejerudgift/md.: kr. 5.087

Dato: 18.11.2026

Fra hoveddøren er der blot få minutters gang til Lergravsparken Metrostation, hvorfra byen åbner sig i alle retninger, mens Amager Strandpark venter blot en kort cykeltur væk. Indkøb klares nemt i nærområdet eller i Amager Centret, altimens Christianshavn og Københavns Universitet nås på få minutter.

Lejligheden er beliggende på 1. sal i en velholdt ejendom fra 1929. Her venter 71 m², der fordeler sig på en planløsning, som både henvender sig til par, singler og dem, der ønsker at dele. Lyset strømmer ind gennem vinduespartierne og skaber en behagelig atmosfære i hele boligen.

Entréen leder naturligt videre til boligens opholdsrum, hvor stuen samler hverdagens aktiviteter. Her er der plads til både spiseområde og ophold, altimens indretningen let kan tilpasses efter behov. Køkkenet fremstår funktionelt med god opbevaringsplads og ligger i en naturlig forlængelse af boligens øvrige rum.

Lejligheden rummer to regulære værelser, der kan benyttes til lidt af hvert, soveværelse, kontor, gæsteværelse eller måske noget helt fjerde. Mulighederne er mange, og planløsningen giver en fleksibilitet, der imødekommer forskellige behov.

Badeværelset fremstår lyst og enkelt med separat bruseniche, altimens boligen generelt bærer præg af de kvaliteter, man forbinder med klassiske københavnerlejligheder. Plankegulve og en god loftshøjde er med til at understrege den rummelige fornemmelse og tilføre boligen karakter.

Ungarnsgade er en attraktiv adresse, hvor by og natur mødes. Her bor man i et område med liv og udvikling, altimens man har både strand, metro og centrum inden for kort rækkevidde. En bolig, der forener klassisk charme med en beliggenhed, der gør hverdagen nem.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Ungarnsgade 68, 1. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 113-2450
Ejerudgift/md.: kr. 5.087

Dato: 18.11.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Alrum



Stue



Hall

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Ungarnsgade 68, 1. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 113-2450
Ejerudgift/md.: kr. 5.087

Dato: 18.11.2026



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Køkken

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Ungarnsgade 68, 1. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 113-2450
Ejerudgift/md.: kr. 5.087

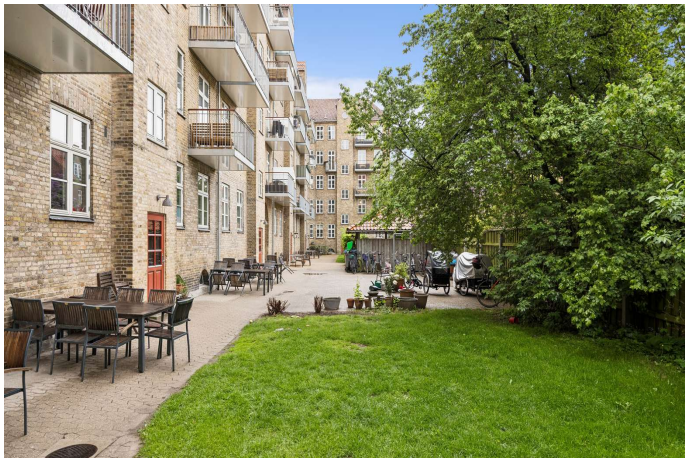
Dato: 18.11.2026



Køkken



Udsigt



Ejendommen



Ejendommen



Udsigt



Ejendommen

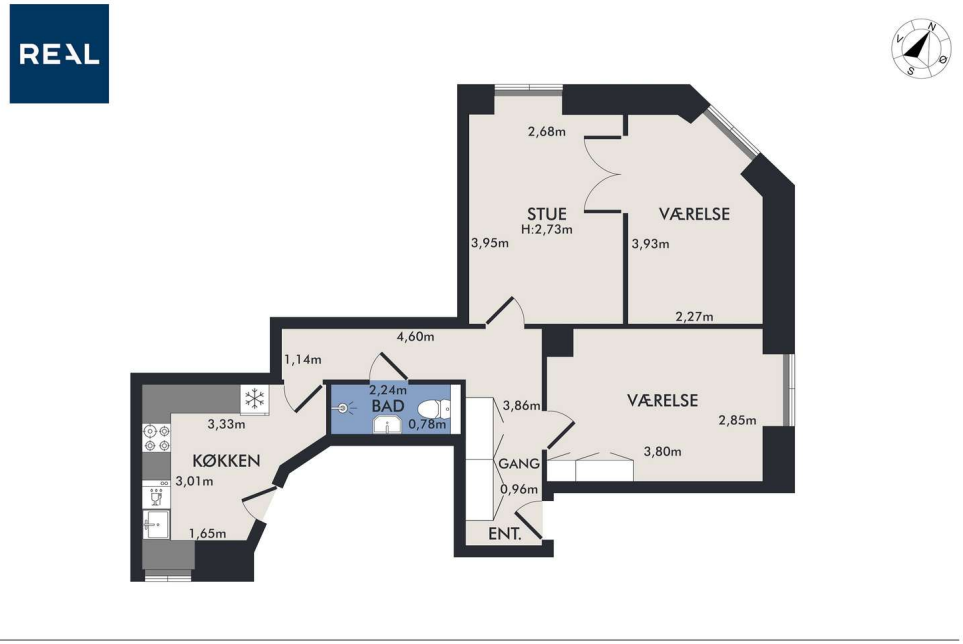
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Ungarnsgade 68, 1. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.995.000

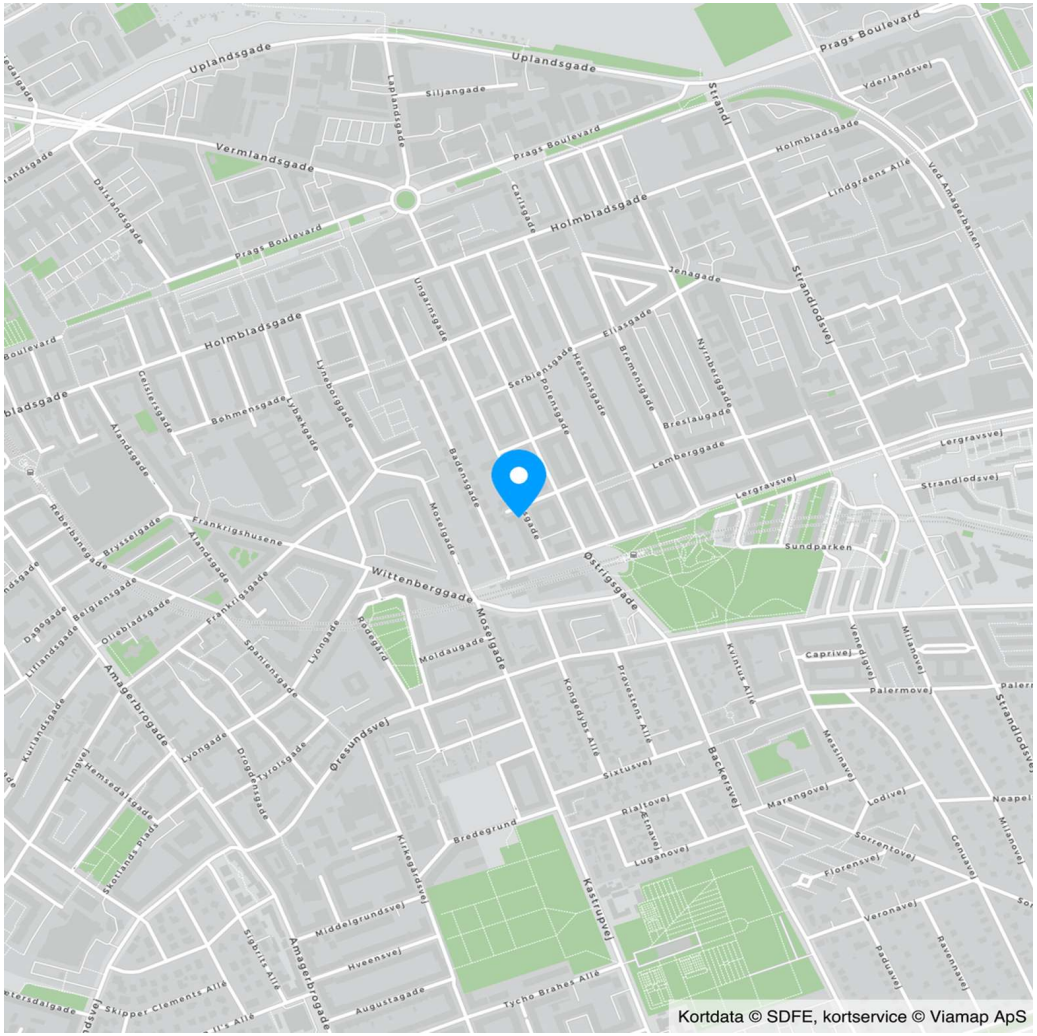
Sagsnr.: 113-2450
Ejerudgift/md.: kr. 5.087

Dato: 18.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Ungarnsgade 68, 1. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 113-2450
Ejerudgift/md.: kr. 5.087

Dato: 18.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	2273 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	130057
Ejerl. Nr.:	22
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1929

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.975.000
Grundværdi:	1.996.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.380.000
Grundlag for grundskyld:	1.596.800

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	63 m²
- Heraf tinglyst boligareal	63 m²
BBR-boligareal:	71 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 10.10.1904 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 25.10.1915 - Dok om opførelse af kirkebygning mv
- Nr. 3: 05.10.1928 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- Nr. 4: 01.12.1928 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 5: 01.12.1928 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 6: 01.12.1928 - Dok om spildevandsløb, Resp lån i off midler
- Nr. 7: 09.02.1929 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 8: 26.02.1931 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 9: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I
- Nr. 10: 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
- Nr. 11: 17.09.1998 - anm hæftelser Vedtægter for ejerforening Tillige lyst pantstiftende Prioritet forud for al pantegæld 29.08.2017 100901****
- Nr. 12: 27.06.2005 - Lokalplan nr. 367
- Nr. 15: 29.08.2017 - Tillæg til vedtægter tinglyst med dato/løbenr.: 17.09.1998-134568-01

Planer
15. Lokalplan nr. 367 - Sadolin & Holmblad

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

Ovn (IKEA), Kogeplade (IKEA), Emhætte (IKEA), Køle/fryseskab (IKEA), Opvaskemaskine (IKEA), Vaskemaskine (IKEA)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Ungarnsgade 68, 1. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 113-2450
Ejerudgift/md.: kr. 5.087

Dato: 18.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Willis
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til policen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 7.473 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varmeforbruget er for perioden 1. oktober 2024 til 30. september 2025.
Aconto varme 2057 kr. pr. kvartal jf. Oversigt over betaling af fællesudgifter fra sælger.
Aconto vand 900 kr. pr. kvartal jf. Oversigt over betaling af fællesudgifter fra sælger.

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 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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Ungarnsgade 68, 1. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 113-2450
Ejerudgift/md.: kr. 5.087

Dato: 18.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	12.138
Grundskyld	kr.	8.144
Rottebæmpelse	kr.	106
Fællesudgifter E/F	kr.	23.352
Fælleslån Tagprojekt E/F	kr.	16.808
Gebyr Fælleslån E/F	kr.	500
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	61.048

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Købers advokat, anslået	kr.	10.000
Ejerskifte gebyr	kr.	3.250
I alt	kr.	5.041.925

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.005 md. / 336.060 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 22.912 md. / 274.945 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 16: hovedstol kr. 2.330.000
Nr. 17: hovedstol kr. 200.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån E/F	192.153	31.12.2025

Ejerforening
Navn: E/F UNGARNSGADE 66-72
Eksisterende sikkerhed: Kr. 15.000 i form af Skadesløsbrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 30 / 1000
Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Brugsret
Pulterrum

Fællesfaciliteter
Vaskerum

Andre forhold af væsentlig betydning
Jordforurening
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.

Fredningsstatus
Bevaringsværdi 4.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 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.