

REAL



## Amagerbrogade 206B, 1., 2300 København S

Ejd. type	<b>Villalejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>78</b>
Kontant	<b>5.395.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>2.838</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>189</b>
Byggeår	<b>1937</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **113-3378**

**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: Amagerbrogade 206B, 1., 2300 København S  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 113-3378  
Ejerudgift/md.: kr. 2.838

Dato: 10.04.2026



### Charmerende og lækker villalejlighed på Amagerbrogade

Velkommen til denne charmerende og klassiske villalejlighed beliggende på Amagerbrogade 206B – en bolig, hvor tidløse detaljer og moderne komfort går hånd i hånd.

Boligen byder på en indbydende og veldisponeret planløsning med tre gode værelser, herunder en stor og lys stue, som naturligt bliver boligens samlingspunkt. De smukke plankegulve og den elegante stukatur tilføjer masser af sjæl og understreger den klassiske københavnerstil, som går igen i hele boligen.

Det rummelige soveværelse har direkte udgang til en hyggelig vestvendt altan, hvor du kan nyde både morgenkaffen og de lange sommeraftener. Derudover rummer lejligheden et ekstra mindre værelse, som giver fleksible indretningsmuligheder. Det mindre værelse egner sig ideelt som kontor, børneværelse eller walk-in, men kan også fungere som et fint ekstra soveværelse. Med denne planløsning er boligen samtidig yderst delevendig, da der er mulighed for at indrette separate værelser med god plads og privatliv – perfekt til både par, små familier eller som delejlighed.

Køkkenet fremstår stort, lyst og indbydende med rigelig opbevaringsplads. Her er der installeret opvaskemaskine, og det klassiske skakternede gulv tilføjer rummet en særlig charme, som spiller flot sammen med boligens øvrige stil.

Badeværelset er en sjælden luksus for denne type ejendom – rummeligt, lyst og udført i et tidløst design med flotte hvide fliser. Den separate bruseniche gør hverdagen både mere komfortabel og funktionel og bidrager til en oplevelse af høj kvalitet.

Området omkring Amagerbrogade er attraktivt og levende med et væld af muligheder lige uden for døren. Her finder du hyggelige caféer, gode spisesteder og specialbutikker, som skaber en stemningsfuld og lokal atmosfære. Indkøb er nemt og bekvemt med flere dagligvarebutikker i nærområdet.

### 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, 1., 2300 København S  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 113-3378  
Ejerudgift/md.: kr. 2.838

Dato: 10.04.2026



Stue



Stue



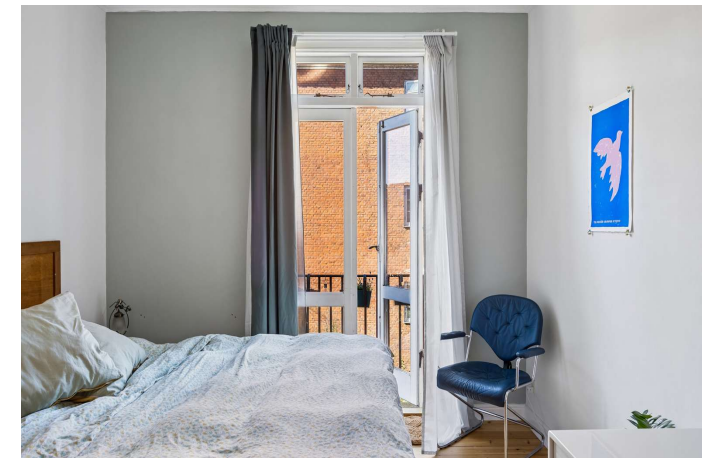
Stue



Stue



Alrum



Værelse

Adresse: Amagerbrogade 206B, 1., 2300 København S  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 113-3378  
Ejerudgift/md.: kr. 2.838

Dato: 10.04.2026



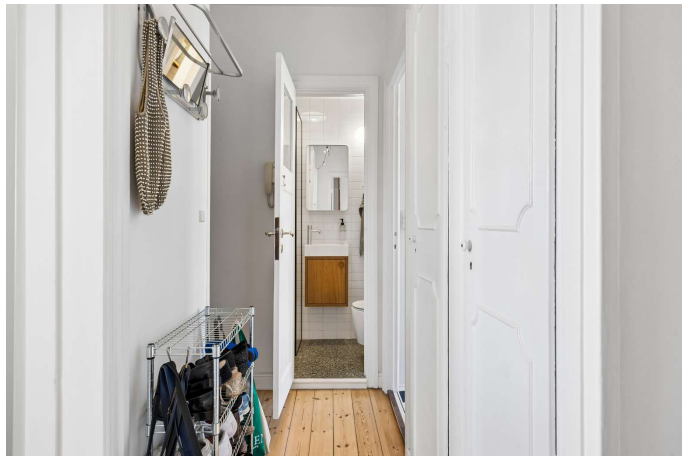
Udsigt



Værelse



Værelse



Entre



Entre



Entre

Adresse: Amagerbrogade 206B, 1., 2300 København S  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 113-3378  
Ejerudgift/md.: kr. 2.838

Dato: 10.04.2026



Stue



Køkken



Køkken



Køkken



Værelse



Værelse



Adresse: Amagerbrogade 206B, 1., 2300 København S  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 113-3378  
Ejerudgift/md.: kr. 2.838

Dato: 10.04.2026



Badeværelse



Badeværelse



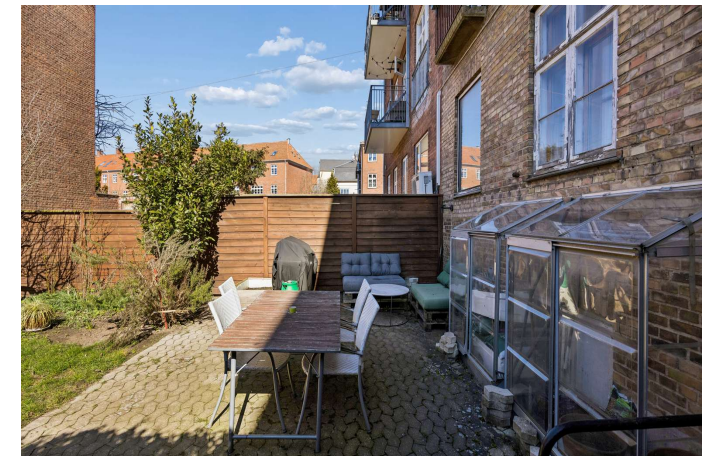
Værelse



Værelse



Ejendommen



Gårdhave

Adresse: Amagerbrogade 206B, 1., 2300 København S  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 113-3378  
Ejerudgift/md.: kr. 2.838

Dato: 10.04.2026



Udsigt



Udsigt



Ejendommen



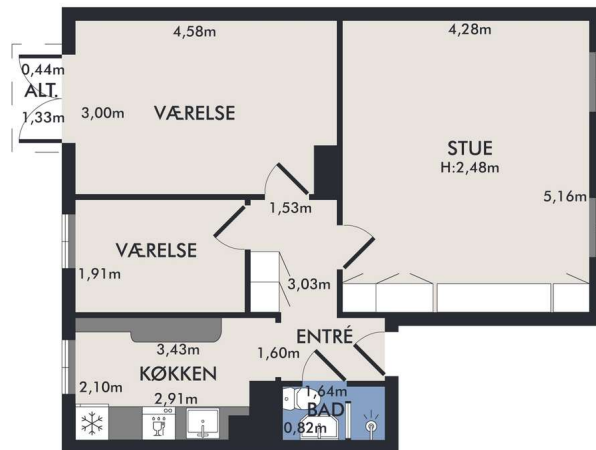
Udsigt



Adresse: Amagerbrogade 206B, 1., 2300 København S  
 Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 113-3378  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.838

Dato: 10.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Amagerbrogade 206B, 1., 2300 København S  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 113-3378  
Ejerudgift/md.: kr. 2.838

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Villalejlighed (Ideel anpart)  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 1869 Sundbyvester, København  
BFE-nr.: 6013226 (Anpart 1)  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Elvarme  
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: 189 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 78 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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 1\_F-I\_13
- Nr. 11: 21.12.1998 - Dok om sameje mv Tillige lyst pantstiftende Udvidet påtaleret 1\_S-III\_665

**Planer**

- 14a. Lokalplan 158 - Amagerbrogade
- 14b. Lokalplan 158-1 - Amagerbrogade tillæg 1

Tilbehør:

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

Ovn, Kogeplade, Emhætte, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine (Fællesejendom i kælders), Tørretumbler (Fællesejendom i kælders)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Amagerbrogade 206B, 1., 2300 København S  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 113-3378  
Ejerudgift/md.: kr. 2.838

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryg  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej  
Forbehold: Se police

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Fredningsstatus**

Bevaringsværdi 5

**Areal**

Køber gøres opmærksom på, at der ikke foreligger oplysning om tinglyst areal for ideelle anparter.

**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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.100 Forbrug: 9.360 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Beregnet jf. energimærket:  
Elvarme af 48.800 kr. heraf 1/3 = 16.100

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



Adresse: Amagerbrogade 206B, 1., 2300 København S  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 113-3378  
Ejerudgift/md.: kr. 2.838

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.260	Kontantpris	kr.	5.395.000
Grundskyld	kr.	7.589	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.250
Ejerudgifter jf. regnskab 2024 (renovation, husforsikring, rottebekæmpelse, grundejerforening osv.)	kr.	13.211	Ejerskiftegebyr, anslået, anslået I alt	kr.	1.500 5.430.750
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	34.060			

**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: 270.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.481 md. / 353.768 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.115 md. / 289.382 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: 25.03.2026

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: Amagerbrogade 206B, 1., 2300 København S  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 113-3378  
Ejerudgift/md.: kr. 2.838

Dato: 10.04.2026

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:

**Sameje**

Eksisterende sikkerhed: Kr. 25.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

**Grundejerforening**

Navn: Husejerforeningen ABA

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal**

Fordelingstal: 78/276

**Brugsret**

Eksklusiv brugsret til 1.salen samt det lille kælderrum jf. servitut 11

brugsret til ejendommens grund, vaskekælder, kælderens gangareal, samt ejendommen opgang

# 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.