



REAL

Englandsvej 12B, 4. th, 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	69
Kontant	4.295.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.768		
Byggeår	1935	Energimærke	C

Sagsnr. **113-3445**

RealMæglerne Amager ApS

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Englandsvej 12B, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 113-3445
Ejerudgift/md.: kr. 3.768

Dato: 25.08.2026



Flot og velindrettet 2-værelses lejlighed med en fantastisk udsigt over København og Eberts Villaby

Velkommen til Englandsvej 12B, 4. th., 2300 København S – en flot, lys og indbydende 2-værelses lejlighed på 69 m², beliggende højt på 4. sal og med en helt fantastisk udsigt over København og den charmerende Eberts Villaby. Her får du en lejlighed, hvor den gode beliggenhed, den høje placering, det naturlige lysindfald og den imponerende udsigt går hånd i hånd og skaber nogle særdeles attraktive rammer for et moderne københavnsliv.

Lejligheden fremstår flot og lys og har en god og funktionel indretning, som gør det nemt at skabe et hyggeligt og personligt hjem. Det relativt nye køkken er en særlig kvalitet og bidrager med et moderne og indbydende udtryk, samtidig med at det fungerer som et praktisk omdrejningspunkt i hverdagen.

De 69 m² er godt udnyttet og giver gode muligheder for at indrette lejligheden med en naturlig opdeling mellem opholdsrum og soveværelse. Den lyse stue har gode indretningsmuligheder med plads til både sofaarrangement, spiseplads og hyggelige stunder med familie og venner, mens soveværelset giver mulighed for en rolig afdeling med plads til seng og garderober.

Læs 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



Adresse: Englandsvej 12B, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 113-3445
Ejerudgift/md.: kr. 3.768

Dato: 25.08.2026

En af lejlighedens absolut største kvaliteter er den høje placering på 4. sal, som giver et fantastisk kig over byens tage og videre ud over Eberts Villaby. Udsigten giver lejligheden en helt særlig atmosfære og skaber en følelse af luft og rummelighed, som man sjældent får i en centralt beliggende københavnerejlighed. Her kan man følge byens liv fra oven og samtidig nyde den rolige og grønne karakter, som Eberts Villaby tilfører området.

I nærområdet finder du gode muligheder for indkøb, dagligvarebutikker, specialbutikker, caféer og restauranter, mens Amagerbrogade byder på et bredt udvalg af shopping, spisesteder og byliv. Området har en dejlig blanding af det klassiske Amager og det moderne København, hvilket gør det attraktivt for både unge, par og familier. Når hverdagen skal nydes, er der rig mulighed for at tage en kaffe på en lokal café, spise ude på en af områdets restauranter eller blot gå en tur i de omkringliggende gader og grønne områder.

Der er desuden gode muligheder for offentlig transport fra området, og busforbindelserne på blandt andet Englandsvej gør det nemt at komme rundt på Amager og videre ind mod resten af København. Metroen er ligeledes inden for overskuelig afstand, hvilket gør adressen attraktiv for pendlere, studerende og andre, der ønsker nem adgang til byen uden at være afhængige af bil. Samtidig er cyklen et oplagt transportmiddel fra adressen, og herfra er der gode forbindelser til både Københavns centrum, Amager Strandpark og resten af København. Området omkring Englandsvej giver dermed en rigtig god kombination af byliv, indkøb, caféer, grønne områder og transportmuligheder.

Det er en beliggenhed, hvor du kan have en aktiv hverdag tæt på alle byens tilbud og samtidig komme hjem til en flot og lys lejlighed, der ligger højt og giver dig mulighed for at trække dig tilbage fra byens tempo. Englandsvej 12B, 4. th. er derfor en lejlighed, der i høj grad skal opleves.

Kombinationen af 69 m², to gode værelser, et relativt nyt køkken, et flot og lyst udtryk og ikke mindst den kanonflotte udsigt over København, gør lejligheden til et særdeles attraktivt sted at bo. Her får du en lejlighed med masser af københavnerstemning, en beliggenhed tæt på alt det, der får hverdagen til at fungere, og en udsigt, som bliver ved med at være en fornøjelse at komme hjem til. En flot, lys og indbydende lejlighed med en attraktiv beliggenhed på Amager – perfekt til dig, der ønsker København lige uden for døren og samtidig gerne vil kunne nyde byen fra oven.

En lejlighed der skal opleves

Adresse: Engelsbovej 12B, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 113-3445
Ejerudgift/md.: kr. 3.768

Dato: 25.08.2026



Stue



Stue



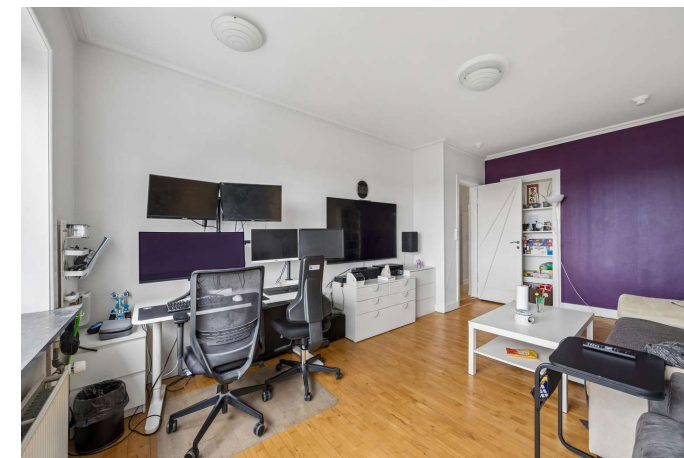
Værelse



Værelse



Køkken



Disponibelt rum

Adresse: Englandsvej 12B, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 113-3445
Ejerudgift/md.: kr. 3.768

Dato: 25.08.2026



Køkken



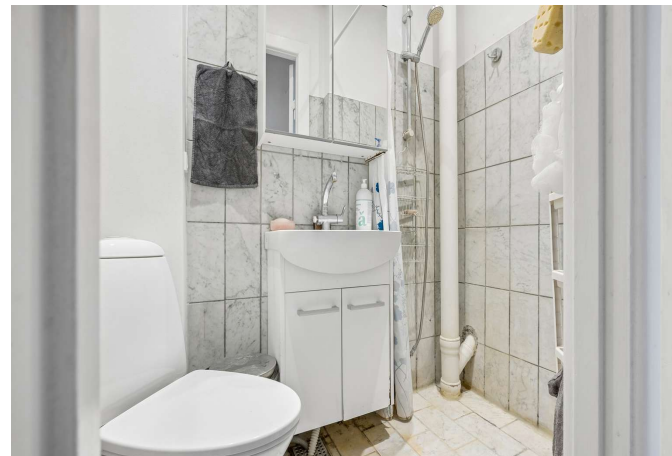
Værelse



Gang



Gang



Badeværelse



Udsigt

Adresse: Englandsvej 12B, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 113-3445
Ejerudgift/md.: kr. 3.768

Dato: 25.08.2026



Udsigt



Udsigt



Udsigt



Udsigt



Ejendommen



Have



Adresse: Englandsvej 12B, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 113-3445
Ejerudgift/md.: kr. 3.768

Dato: 25.08.2026

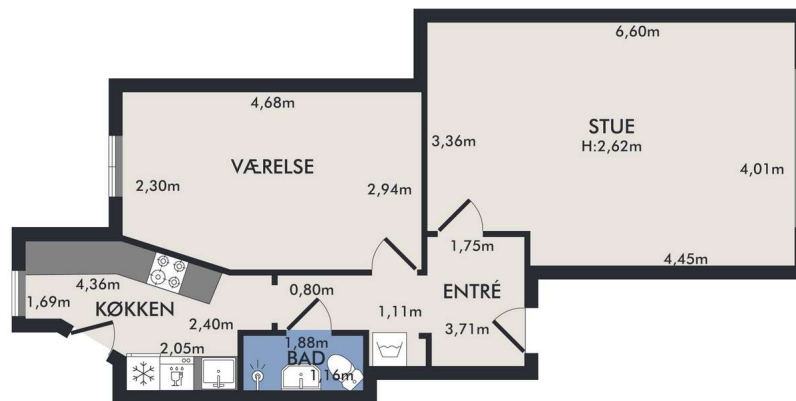


Ejendommen

Adresse: Engelsvej 12B, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.295.000

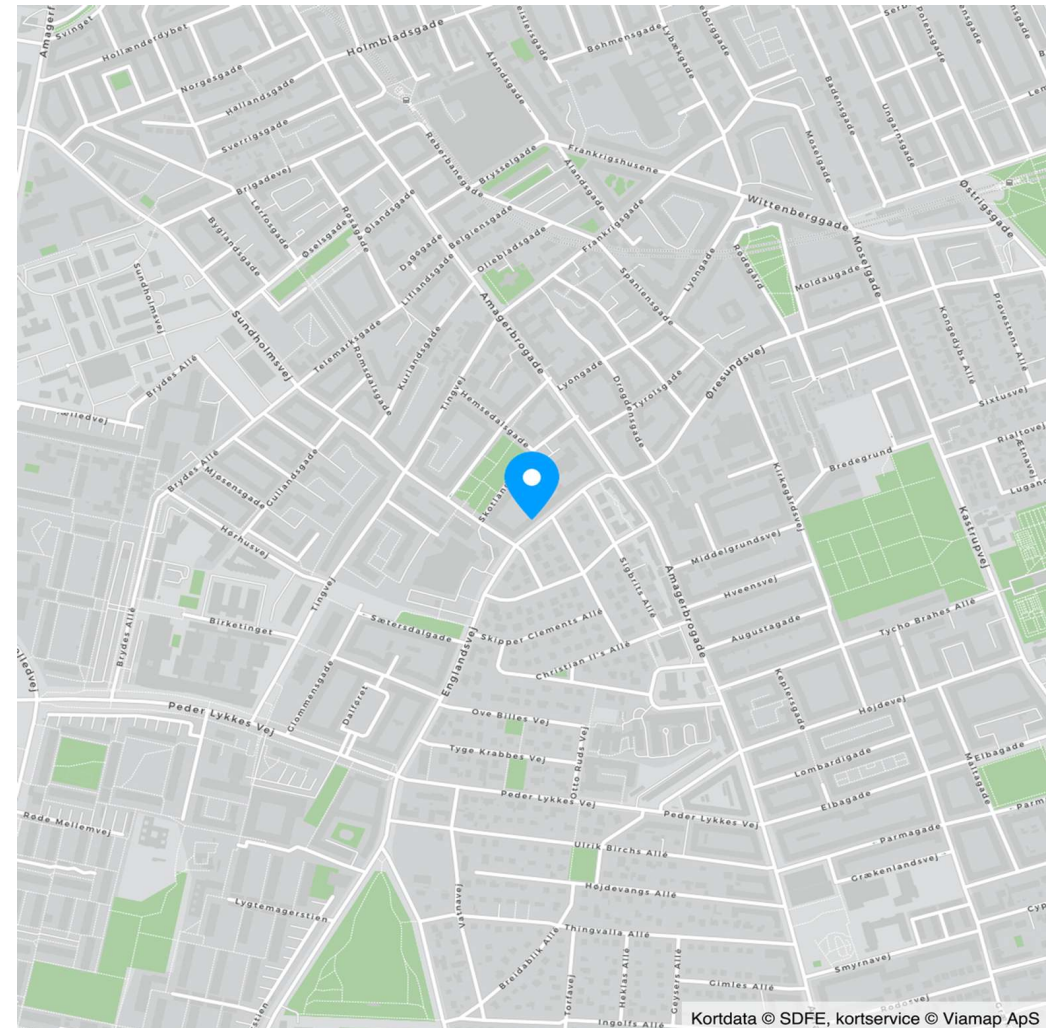
Sagsnr.: 113-3445
Ejerudgift/md.: kr. 3.768

Dato: 25.08.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Englandsvej 12B, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 113-3445
Ejerudgift/md.: kr. 3.768

Dato: 25.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	68c Sundbyvester, København
BFE-nr.:	144340
Ejerl. Nr.:	20
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1935

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.854.000
Grundværdi:	1.891.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.283.200
Grundlag for grundskyld:	1.512.800

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	61 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	61 m ²

BBR-boligareal:	69 m ²
-----------------	-------------------

** 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: 18.06.1935 - Dok om skure mv 1_L-III_432
- Nr. 2: 29.07.1939 - Dok om fælles gård, opholdsareal mv, hegn, hegnsmur mv, skure mv
- Nr. 3: 18.08.1939 - 1_L-III_432 . Dok om forpl til ikke at nedrive ejendommen mv
- Nr. 4: 01.09.1983 - Dok om vandforsyning mv
- Nr. 5: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I
- Nr. 6: 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
- Nr. 7: 23.09.2008 - Dok om byfornyelse mv. Påtaleberittiget: Københavns Kommune
- Nr. 8: 18.08.2009 - Vedtægter for gårdlaug "Grønlandsgården". Påtaleret: Kbh.Kommune-Teknik-og Miljøforv. 1_R-III_515
- Nr. 10: 11.11.2015 - Nye Vedtægter

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Engelsvej 12B, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 113-3445
Ejerudgift/md.: kr. 3.768

Dato: 25.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer ejerforeningen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.100 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varmeforbruget er anslået fra A conto betaling jf. sælgers betalingsoversigt.

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 C



Adresse: Englandsvej 12B, 4. th, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 113-3445
 Ejerudgift/md.: kr. 3.768

Dato: 25.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
 Grundskyld
 Fællesudgifter, anslået
 Rottebekæmpelse

Pr. år
 kr. 11.644
 kr. 7.715
 kr. 25.752
 kr. 105

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
 Tinglysningsafgift af skødet
 Købers advokat, anslået
 I alt

kr. 4.295.000
 kr. 27.650
 kr. 10.000
 kr. 4.332.650

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

Ejerudgift i alt 1. år kr. 45.217

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.472 md. / 281.663 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.199 md. / 230.392 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: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.



Adresse: Englandsvej 12B, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 113-3445
Ejerudgift/md.: kr. 3.768

Dato: 25.08.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 11: hovedstol kr. 1.593.000
Nr. 12: hovedstol kr. 7.300

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 81 / 2791
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Afventer ejerforeningen.

Fællesfaciliteter

Afventer ejerforeningen.

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.

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 1 / 2.

En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

eller

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

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 salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen 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 salgsoptillingen 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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad



Adresse: Englandsvej 12B, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 113-3445
Ejerudgift/md.: kr. 3.768

Dato: 25.08.2026

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.

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

RealMæglerne Amager



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.