



**REAL**

## Amager Boulevard 126, 4. tv, 2300 København S

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>91</b>
Kontant	<b>7.495.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>7.150</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår/ombygget	<b>1914/1974</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **113-2461**

**RealMæglerne Amager ApS**

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 32572211 / [www.realmaeglerne.dk/113](http://www.realmaeglerne.dk/113)

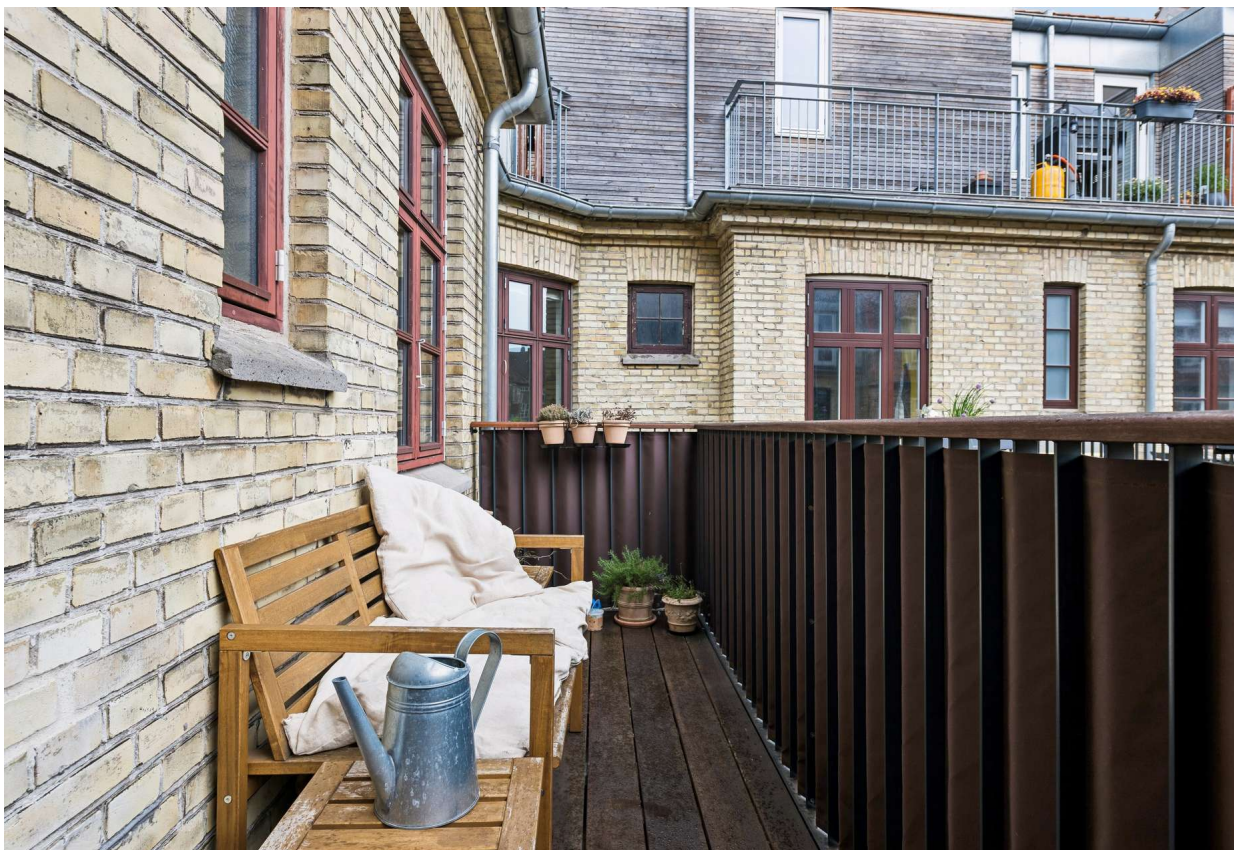
## Salgsopstilling

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: Amager Boulevard 126, 4. tv, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-2461  
Ejerudgift/md.: kr. 7.150

Dato: 11.06.2026



### Klassisk københavnerlejlighed med smukke detaljer og hyggelig altan

Velkommen til Amager Boulevard 126, 4. tv. – en indbydende og velholdt ejerlejlighed på 91 m<sup>2</sup>, hvor klassisk københavnercharme møder moderne komfort. Her får du en attraktiv bolig med en gennemtænkt planløsning, flotte originale detaljer og en central beliggenhed tæt på både byliv, grønne områder og gode transportmuligheder.

Lejligheden ligger på 4. sal, hvilket sikrer et dejligt lysindfald, smuk udsigt og en behagelig afstand til gadens aktivitet. Boligen fremstår løbende moderniseret og indflytningsklar, hvilket gør den særligt attraktiv for både par, familier og købere, der ønsker en bolig med karakter og moderne faciliteter.

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: Amager Boulevard 126, 4. tv, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-2461  
Ejerudgift/md.: kr. 7.150

Dato: 11.06.2026

Lejligheden byder på i alt fire værelser fordelt på en veldisponeret planløsning. Hjertet i boligen er de to sammenhængende stuer, der fungerer perfekt som henholdsvis spise- og opholdsstue. Her skaber de smukke stuklofter en elegant atmosfære, som understreger ejendommens klassiske københavnerstil. De høje lofter og de store vinduespartier bidrager til en lys og rummelig fornemmelse gennem hele boligen.

Spisestuen danner de ideelle rammer om både hverdagens måltider og større middagsselskaber, mens opholdsstuen indbyder til afslapning og hyggelige stunder med familie og venner.

Boligens øvrige værelser giver gode muligheder for indretning af soveværelse, børneværelse, hjemmekontor eller gæsteværelse alt efter behov.

Køkkenet blev etableret i 2021 og fremstår stilrent og funktionelt med gode opbevaringsløsninger og arbejdsforhold. I 2025 er køkkenet yderligere opgraderet med en ny bordplade, som tilfører et eksklusivt udtryk og understreger køkkenets moderne karakter.

Badeværelset blev moderniseret i 2024 og fremstår flot og funktionelt. Her er der lagt vægt på både æstetik og komfort, så boligen lever op til moderne boligstandarder. Resultatet er et stilrent badeværelse med materialevalg og løsninger, der passer perfekt til lejlighedens øvrige kvaliteter.

Fra lejligheden er der adgang til en hyggelig altan, som vender mod ejendommens rolige og lukkede gårdmiljø. Her kan man nyde morgenkaffen, læse en bog i solen eller afslutte dagen i fredelige omgivelser væk fra byens puls.

Den grønne og afskærmede gård skaber en sjælden ro midt i byen og giver et attraktivt ekstra udrum, som kan anvendes store dele af året.

Amager Boulevard er en af Københavns mest attraktive adresser med kort afstand til både Indre By, Christianshavn og Islands Brygge. Området kombinerer storbyens muligheder med nærhed til vand, parker og rekreative områder.

Fra boligen er der nem adgang til caféer, restauranter, indkøbsmuligheder, fitnesscentre og kulturelle tilbud. Samtidig er metro, busforbindelser og cykelstier inden for kort afstand, hvilket gør hverdagen både nem og fleksibel.

En bolig der skal opleves!

Adresse: Amager Boulevard 126, 4. tv, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-2461  
Ejerudgift/md.: kr. 7.150

Dato: 11.06.2026



Alrum



Køkken



Udsigt



Udsigt



Alrum



Stue

Adresse: Amager Boulevard 126, 4. tv, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-2461  
Ejerudgift/md.: kr. 7.150

Dato: 11.06.2026



Stue



Køkken



Køkken



Badeværelse



Værelse



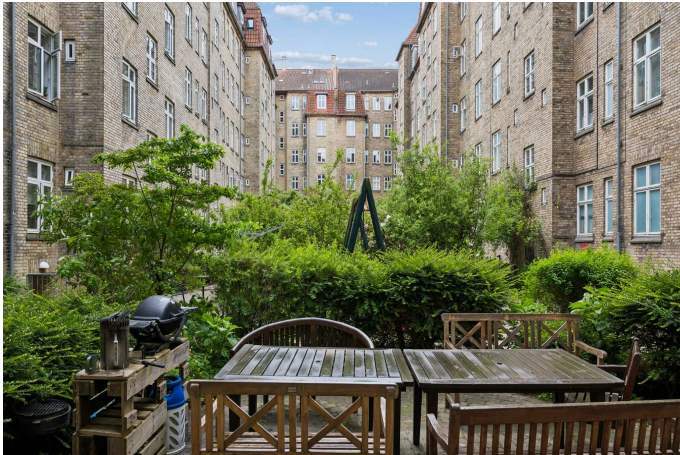
Værelse



Adresse: Amager Boulevard 126, 4. tv, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-2461  
Ejerudgift/md.: kr. 7.150

Dato: 11.06.2026



Ejendommen



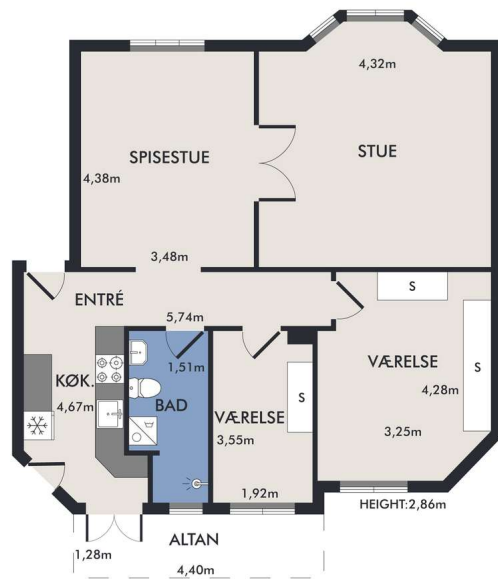
Ejendommen

Adresse: Amager Boulevard 126, 4. tv, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-2461  
Ejerudgift/md.: kr. 7.150

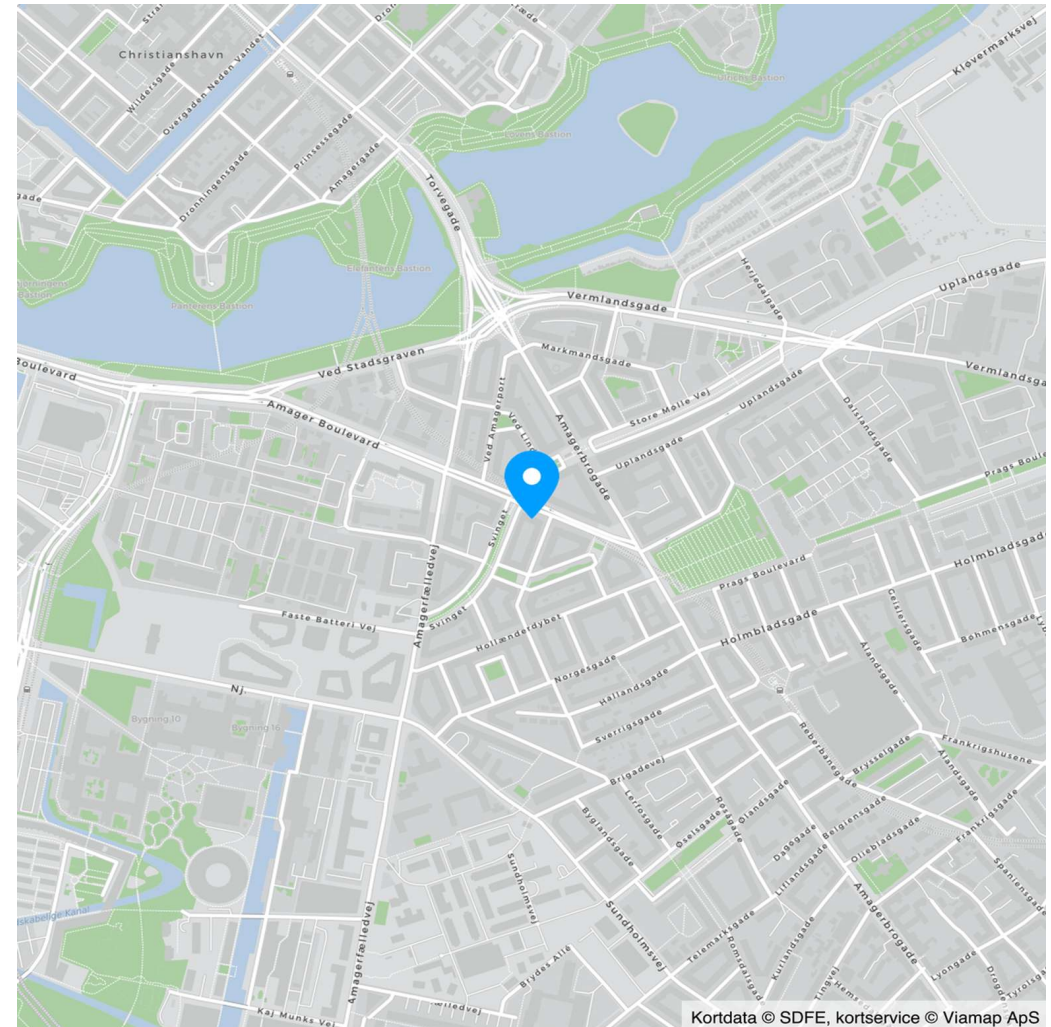
Dato: 11.06.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Amager Boulevard 126, 4. tv, 2300 København S  
 Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-2461  
 Ejerudgift/md.: kr. 7.150

Dato: 11.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	188 Amagerbros Kvarter, København
BFE-nr.:	103224
Ejerl. Nr.:	20
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1914/1974

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.708.000
Grundværdi:	3.036.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.766.400
Grundlag for grundskyld:	2.428.800

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	84 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	84 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	91 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Komfur (IKEA), Ovn (IKEA), Kogeplade (IKEA), Emhætte (Franke), Mikrobølgeovn (IKEA), Køle/fryseskab (IKEA), Opvaskemaskine (IKEA), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Amager Boulevard 126, 4. tv, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-2461  
Ejerudgift/md.: kr. 7.150

Dato: 11.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold: Afventer ejerforeningens forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.436 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varmeforbruget er for perioden 01.09.2024 - 31.08.2025

Aconto varme 950 kr. pr. måned 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 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 C



Adresse: Amager Boulevard 126, 4. tv, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-2461  
Ejerudgift/md.: kr. 7.150

Dato: 11.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.209	Kontantpris	kr.	7.495.000
Grundskyld	kr.	12.387	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.850
Rottebekæmpelse	kr.	121	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Fællesudgifter E/F	kr.	22.140	Købers advokat, anslået	kr.	10.000
Fælleslån E/F	kr.	22.524	Ejerskiftehonorar	kr.	2.500
Adm.bidrag fælleslån E/F	kr.	420	I alt	kr.	7.556.175
Grundfond E/F	kr.	9.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Eventuelle finansieringsomkostninger heriblandt tinglysning af pant.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	85.801			

**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: 375.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 40.650 md. / 487.799 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 33.251 md. / 399.009 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Amager Boulevard 126, 4. tv, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-2461  
Ejerudgift/md.: kr. 7.150

Dato: 11.06.2026

#### 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. 18: hovedstol kr. 66.000  
Nr. 19: hovedstol kr. 4.214.000  
Nr. 20: hovedstol kr. 260.000  
Nr. 21: hovedstol kr. 91.200

#### Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån E/F, altan	241.959	31.12.2025

#### Forening/laug

Pligt til medlemskab: Ja

#### Ejerforening

Navn: E/F Matr. nr. 188 Amagerbro (100-165)  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 66.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### Fordelingstal, ejerforening

Admin: 30 / 1161  
Tinglyst: 30 / 1161  
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

#### Brugsret

Kælderrum.

#### Servitutter

- Nr. 1: 03.07.1911 - Dok om fælles gård, opholdsareal mv  
- Nr. 2: 07.08.1911 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt  
- Nr. 3: 06.05.1912 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
- Nr. 4: 06.10.1913 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 5: 22.12.1913 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 6: 06.04.1914 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 7: 16.09.1974 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_F-III\_104  
- Nr. 8: 10.07.1979 - Vedtægter for ejerforening 1\_F-III\_104  
- Nr. 9: 24.11.1981 - Vedtægter for ejerforening, tillæg 1\_F-III\_104

- Nr. 10: 29.09.1992 - Vedtægter for ejerforening, tillæg 1\_F-III\_104  
- Nr. 11: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F-13-I 1\_F-I\_13  
- Nr. 12: 05.12.1997 - Dok om fælles gårdanlæg  
- Nr. 13: 09.11.1998 - Vedtægter for ejerforening - tillæg  
- Nr. 14: 04.04.2000 - Akt F 104 III Vedtægter for "Gårdlavet KAUS" Tillige anden ejendom  
- Nr. 15: 02.10.2003 - Vedtægter for ejerforeningen. Tillæg.  
- Nr. 16: 16.08.2006 - hæftelser Vedtægter for ejerforeningen, tillæg  
- Nr. 17: 29.06.2007 - Dok om beskyttelse af metro mv. 1\_G-III\_666

#### Planer

Ingen

#### Andre forhold af væsentlig betydning

##### Jordforening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

#### 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



---

Adresse: Amager Boulevard 126, 4. tv, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-2461  
Ejerudgift/md.: kr. 7.150

Dato: 11.06.2026

---

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.

# 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*

## 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.