



REAL

Øresundsvej 56, 1. tv., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	51
Kontant	3.895.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.081		
Byggeår	1914	Energimærke	C

Sagsnr. **113-3306**

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: Øresundsvej 56, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 113-3306
Ejerudgift/md.: kr. 3.081

Dato: 29.03.2026



Charmerende ejerlejlighed med sydvendt altan og perfekt beliggenhed på Amager

Velkommen til denne charmerende delevenlige 2-værelses ejerlejlighed, der emmer af charme og karakter. Beliggende i en klassisk rød murstensbygning fra 1914, byder denne lejlighed på 51 godt udnyttede kvadratmeter. Her får du en kombination af historisk charme og moderne bekvemmeligheder, med alt fra stukkatur i loftet til nyere badeværelse. Lejligheden er ideel for både singler og par.

Lejligheden er indflytningsklar og fremstår i god stand med nyere køkken og badeværelse. Det lyse køkken er funktionelt indrettet med alle nødvendige faciliteter, mens badeværelset imponerer med separat brus. De gennemgående trægulve i begge værelser giver en varm atmosfære, mens stukkaturen tilføjer et elegant touch. I stuen finder du også en smuk karnap, der sikrer et fantastisk lysindfald dagen lang.

Ejendommen har også adgang til et fælles gårdareal, hvor du kan mødes med naboerne eller blot nyde de grønne omgivelser en varm sommerdag.

Beliggenheden kunne ikke være bedre – kun fem minutters gang fra Lergravsparken metro og tæt på Amagerbro station gør det nemt at komme rundt i byen. For dem der elsker naturen, ligger Amager Strandpark blot 15 minutters gang væk, hvilket giver rig mulighed for strandture året rundt. Ønsker du at komme ind til indre by kan det selvfølgelig klares med metroen ellers er der blot 10 minutter væk på Cykel.

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.

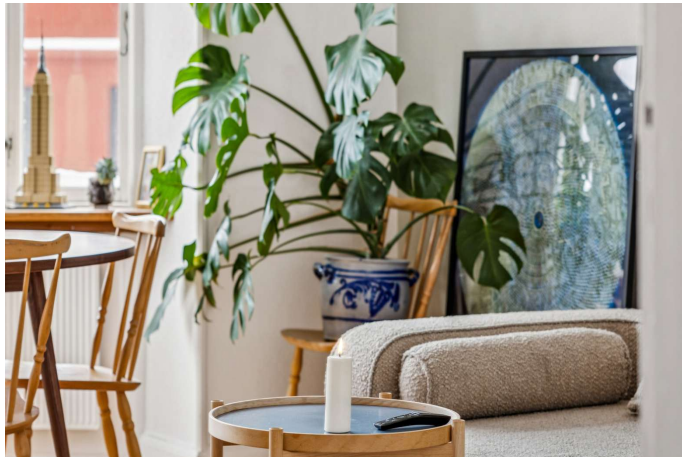
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Dilsad Sahin

Adresse: Øresundsvej 56, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 113-3306
Ejerudgift/md.: kr. 3.081

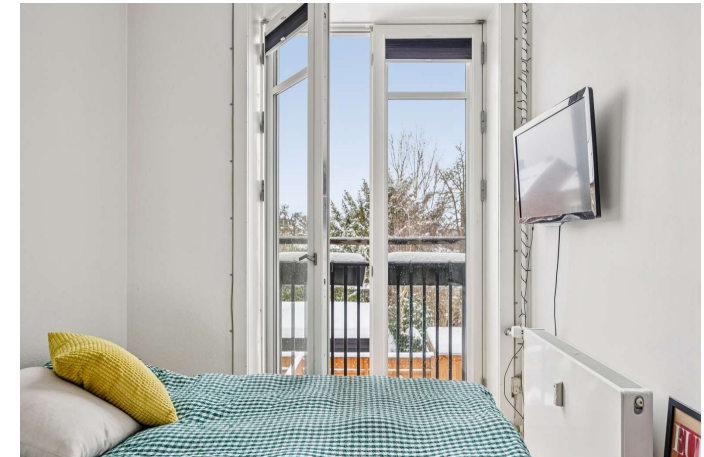
Dato: 29.03.2026



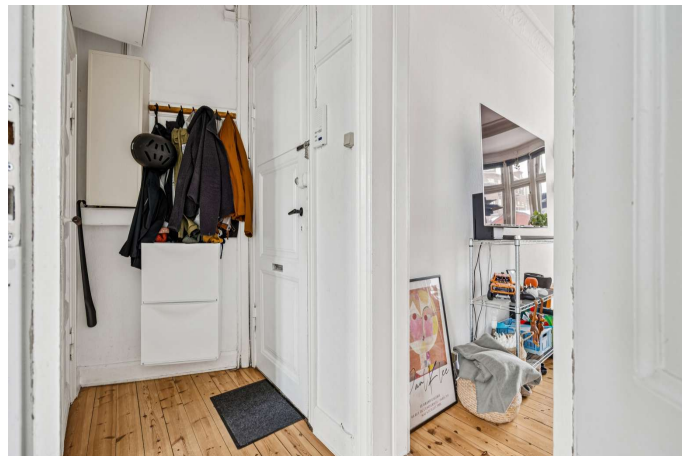
Stue



Værelse



Værelse



Gang



Gang



Stue

Adresse: Øresundsvej 56, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 113-3306
Ejerudgift/md.: kr. 3.081

Dato: 29.03.2026



Køkken



Køkken



Badeværelse



Stue



Værelse



Ejendommen

Adresse: Øresundsvej 56, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 113-3306
Ejerudgift/md.: kr. 3.081

Dato: 29.03.2026



Udsigt



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

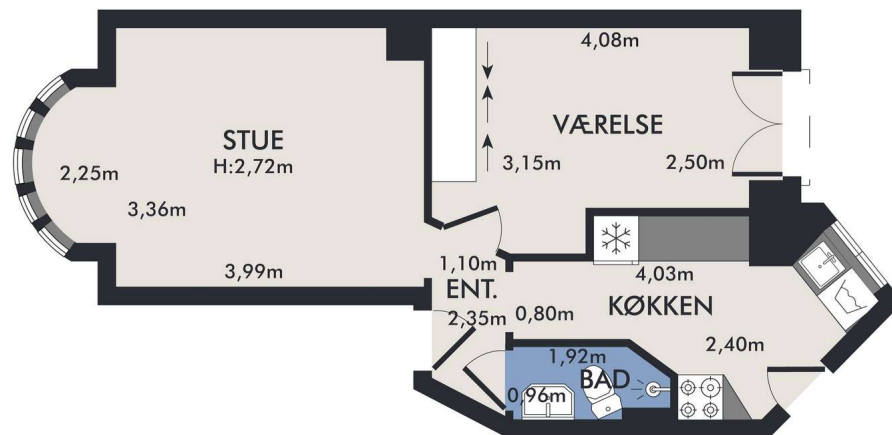


Spisestue

Adresse: Øresundsvej 56, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.895.000

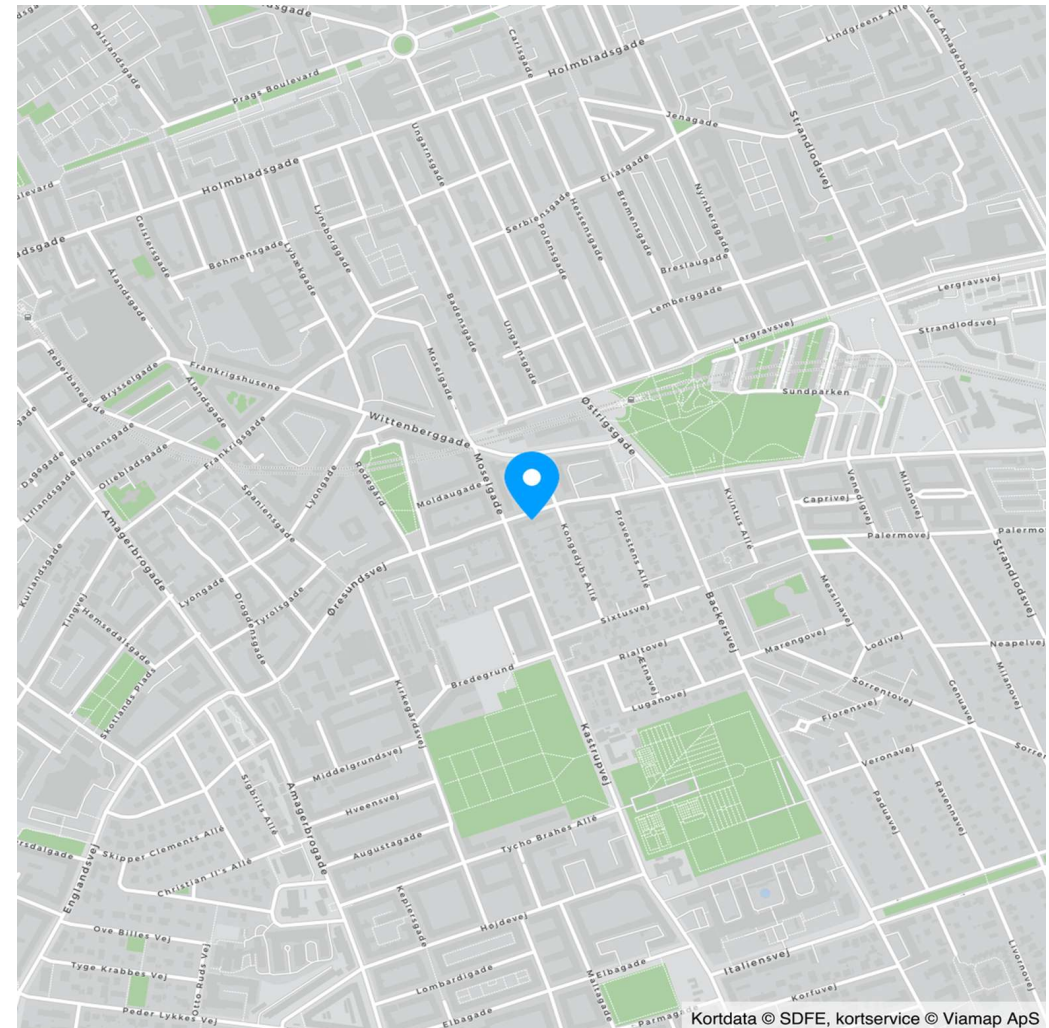
Sagsnr.: 113-3306
Ejerudgift/md.: kr. 3.081

Dato: 29.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Øresundsvej 56, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 113-3306
Ejerudgift/md.: kr. 3.081

Dato: 29.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1327 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	134562
Ejerl. Nr.:	19
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1914

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.456.000
Grundværdi:	1.583.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.964.800
Grundlag for grundskyld:	1.266.400

Arealer**

Tinglyst areal:	44 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	44 m ²
BBR-boligareal:	51 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:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Ovn (IKEA), Komfur (IKEA), Emhætte (IKEA), Køle/fryseskab (IKEA), Vaskemaskine (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: Øresundsvej 56, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 113-3306
Ejerudgift/md.: kr. 3.081

Dato: 29.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Fredningsstatus: Bevaringsværdi 4.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.000 Forbrug: 0 MWh

Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varmeforbruget er for perioden 01.05.24 - 30.04.25.
Aconto varme 586 kr. pr. måned

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Planer

Der foreligger ingen lokalplan for ejendommen. Forhold vedrørende bebyggelse og benyttelse er reguleret gennem tinglyst servitut (1, 2, 3, 5, 7, 8, 10, 11, 12)

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: Øresundsvej 56, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 113-3306
Ejerudgift/md.: kr. 3.081

Dato: 29.03.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr. 10.020	Kontantpris	kr. 3.895.000
Grundskyld	kr. 6.459	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 25.250
Antenneforening	kr. 3.168	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr. 3.650
Fællesudgifter/ejerforening	kr. 17.004	Ejerskifte gebyr, EF	kr. 2.950
Rottebekæmpelse	kr. 92	I alt	kr. 3.926.850
Netværk bredbånd	kr. 189	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Vaskeriafregning	kr. 44		
Ejerudgift i alt 1. år	kr. 36.976		

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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.309 md. / 255.706 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.430 md. / 209.159 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: Øresundsvej 56, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 113-3306
Ejerudgift/md.: kr. 3.081

Dato: 29.03.2026

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:

Ingen oplyste

Ejerforening

Navn: E/F Øresund

Eksisterende sikkerhed: Kr. 38.000 i form af Ejerpantebrev - skal forhøjes med kr. 48.000.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 15.009 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Øresund Strandpark

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: 0 / 0

Tinglyst: 44 / 2974

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Brugsret - Kælderrum, Vaskeri

Fællesfaciliteter

Der er fællesvaskeri

Servitutter

- Nr. 1: 29.06.1899 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 21.07.1913 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 17.11.1913 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 09.03.1914 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 5: 09.03.1914 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 6: 30.03.1914 - Fjernelsesdeklaration
- Nr. 7: 19.10.1914 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

- Nr. 8: 05.03.1917 - Dok om brugsretten af et areal til 1/2
- Nr. 9: 24.05.1928 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt 1_G-III_404
- Nr. 10: 10.12.1947 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_G-III_404
- Nr. 11: 27.04.1970 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_G-III_404
- Nr. 12: 30.05.1979 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv Dagbogsnr er rettelig 15277. 1_G-III_404
- Nr. 13: 08.07.1992 - Vedtægter for ejerforening, Ejerforeningen Øresund, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 14: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I
- Nr. 15: 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
- Nr. 16: 17.04.2000 - anm hæftelser Tillæg til vedtægter for ejerforening

Planer

Ingen

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 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.