

REAL



Sundby Parkvej 11, 2. th., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	90
Kontantpris	6.695.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.428		
Byggeår	2007	Energimærke	B

Sagsnr. **113-3210**

RealMæglerne Amager ApS

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

Adresse: Sundby Parkvej 11, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 113-3210
Ejerudgift/md.: kr. 4.428

Dato: 23.11.2025



Beskrivelse:

ET STENKAST FRA AMAGER STRANDPARK: SKØN LEJLIGHED MED UDSIGT

Velkommen til denne skønne ejerlejlighed på 90 kvadratmeter, opført i 2007, som er en del af en yderst attraktiv og veldreven ejerforening. Her får du ikke blot en bolig, men et hjem med fantastiske omgivelser og faciliteter. Bygningen byder på gode parkeringsforhold inkl. 3 gratis parkeringslicenser til lejligheden, depotrum samt elektriske opgangsdøre og elevator, hvilket sikrer nem adgang for alle beboere. Opgangen er usædvanligt rummelig med virkelig gode adgangsforhold.

Indenfor mødes du af en god og rummelig entré, der fører dig videre ind i det imponerende opholdsareal. Her strømmer lyset ind fra syd gennem store vinduer, hvilket skaber et lyst og indbydende miljø perfekt til både afslapning og sociale sammenkomster. Der er rigeligt plads til sofaarrangement, spisebord samt eventuelt et skrivebord. Fra stuen har du direkte udgang til en stor sydvendt altan, hvor du kan nyde solen i fulde drag, mens fornemmelsen af vandet i periferen giver en særlig ro til sjælen.

Lejligheden rummer også et stilfuldt køkken med hvide elementer kombineret med træbordplade – her er masser af opbevaringsplads samt et åbent kig ud mod det dejlige lysindfald. De to store soveværelser tilbyder komfortable rammer; det ene værelse har direkte udgang til endnu en stor altan med direkte udsigt mod Øresund og Sundby Havn samt åbent mod nordvest – perfekt til at nyde aftensolen om sommeren. Badeværelset imponerer med pæne granitfliser, stor bruseplads samt praktisk vaskesøjle.

Udenfor finder du en populær legeplads for børnene tæt på ejendommen. Beliggenheden kunne ikke være bedre – kun et stenkast fra Amager Strandpark samt tæt på indkøbsmuligheder og Metrostationen, der hurtigt bringer dig til både indre by eller Kastrup Lufthavn. Området er fyldt med liv, caféer, restauranter og meget mere, men samtidigt er det relativt store foreningsmiljø roligt. En unik kombination på en ellers attraktiv lokation.

Bestil en fremvisning allerede i dag - vi glæder os til at vise dig lejligheden.

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: Sundby Parkvej 11, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 113-3210
Ejerudgift/md.: kr. 4.428

Dato: 23.11.2025



Stue



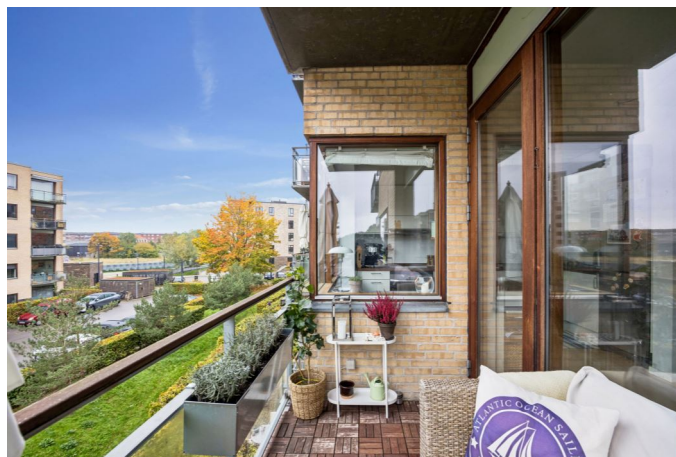
Stue



Køkken



Altan



Altan



Stue

Adresse: Sundby Parkvej 11, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 113-3210
Ejerudgift/md.: kr. 4.428

Dato: 23.11.2025



Værelse



Altan



Udsigt



Udsigt



Værelse



Gang

Adresse: Sundby Parkvej 11, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 113-3210
Ejerudgift/md.: kr. 4.428

Dato: 23.11.2025



Badeværelse



Ejendommen



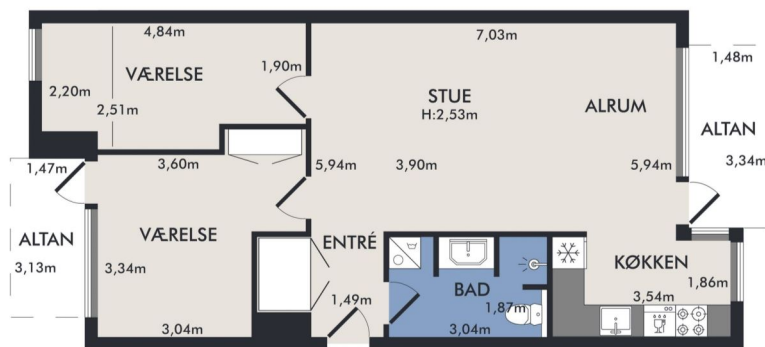
Ejendommen

Adresse: Sundby Parkvej 11, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.695.000

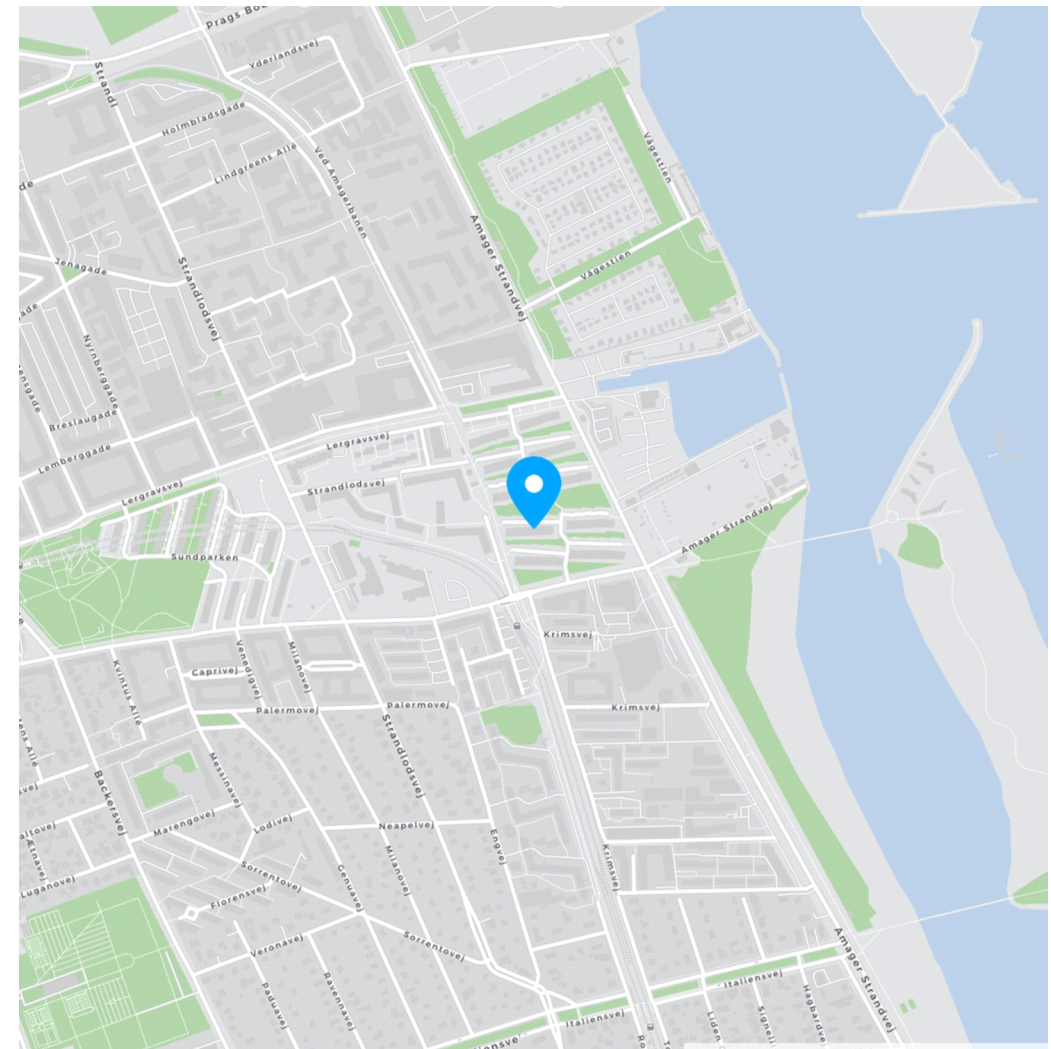
Sagsnr.: 113-3210
Ejerudgift/md.: kr. 4.428

Dato: 23.11.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Sundby Parkvej 11, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 113-3210
Ejerudgift/md.: kr. 4.428

Dato: 23.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	4530 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	135788
Ejl.nr.:	16
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.034.000 kr.
Grundværdi:	2.992.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.027.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.393.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	77 m ²
- heraf boligareal:	77 m ²

BBR-boligareal:	90 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 07.05.1991 - Dok om affaldsdepoter mv.
Nr. 2 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv.
Nr. 3 lyst d. 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv.
Nr. 4 lyst d. 21.08.2003 - Dok om parkeringshus mv.
Nr. 5 lyst d. 27.10.2003 - Dok om vejudlæg mv.
Nr. 6 lyst d. 17.11.2003 - Grundejerforeningen Øresund Strandpark.
Nr. 7 lyst d. 17.11.2003 - Dok om ca. 27 parkeringspladser.
Nr. 8 lyst d. 19.02.2007 - Deklaration vedr. friareal på hele matr.nr. 1578.
Nr. 9 lyst d. 19.02.2007 - Deklaration om Parkeringshus.
Nr. 10 lyst d. 12.03.2007 - Vedtægter for E/F Øresund Strandpark etape 4.
Nr. 11 lyst d. 25.06.2007 - Tillæg til vedtægter for E/F Øresund Strandpark etape 4.

Planer

Lokalplan nr. 503 og 346.
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Ovn mrk. "Voss"
Kogeplade mrk. "Siemens"
Emhætte mrk. "Ukendt"
Køle/fryseskab mrk. "Electrolux"
Opvaskemaskine mrk. "Bosch"
Vaskemaskine mrk. "LG"
Tørretumbler mrk. "AEG"

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Sundby Parkvej 11, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 113-3210
Ejerudgift/md.: kr. 4.428

Dato: 23.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se police.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 5.167 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Aconto varme udgør kr. 440,00 pr. mdr.
Aconto vand udgør kr. 350,00 pr. mdr.

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 salgsoptstillingens 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

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

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 ingen.

Oplysning om foreløbig grundskyld

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

Vedttaget stigning i fællesudgifterne

Det er på generalforsamling afholdt 25.05.2025 vedtaget stigning i fællesudgifterne med 15 %. Stigningen skyldes stigning i grundejerforeningens kontingenet samt at der er behov for likviditet til driften.



Adresse: Sundby Parkvej 11, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 113-3210
Ejerudgift/md.: kr. 4.428

Dato: 23.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.539	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.695.000
Grundskyld	kr.	12.185	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	42.050
Rottebækæmpelse	kr.	120	Ejerskiftegebyr	kr.	2.000
Aconto fællesudgifter	kr.	20.296	I alt	kr.	6.739.050
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år			53.140		

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: 335.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 35.223 md./ 422.671 år Netto **ekskl.** ejerudgift 29.064 md./ 348.765 år v/24,30%
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 3 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 22.11.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Sundby Parkvej 11, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 113-3210
Ejerudgift/md.: kr. 4.428

Dato: 23.11.2025

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 oplyst gæld udenfor købesummen.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Jyske Realkredit/2% Obligationslån	Obligationslån	2.659.997	2.659.997	2.258.979	DKK	2	146.954	26,50	4,07			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Øresund Strandpark

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 77/7660

Adm. fordelingstal: 77/7660

Sikkerhed til e/f: 41.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret til kælderrum.

Fælles cykelkælder.

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 - vi sætter pris på Amager

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.