



REAL

Øresundsvej 138U, 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	81
Kontantpris	5.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.678		
Byggear	2003	Energimærke	C

Sagsnr. **113-3235**

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: Øresundsvej 138U, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-3235
Ejerudgift/md.: kr. 3.678

Dato: 11.12.2025



Beskrivelse:

Lejlighed med egen privat for-og baghave, parkering til boligen & tæt på Amager Strand og metro.

Velkommen til Øresundsgården, hvor I nu har mulighed for at blive en del af et yderst attraktivt fællesskab, med grønne områder, legeplads, gratis parkering, mulighed for leje af "hotel lejlighed" og meget mere. Det skal desuden nævnes, at der er årlige fællesaktiviteter som Halloween, Fastelavn osv.

Denne skønne lejlighed på 81 m² imponerer med sin lyse atmosfære, gennemtænkte planløsning og ikke mindst de to store terrasser, som forlænger boligen ud i det fri. Her får du et hjem, der både føles rummeligt, privat og utroligt indbydende.

Lejligheden rummer tre værelser, hvoraf det ene er et åbent køkken-alrum i forbindelse med den store stue – hjertet af hjemmet. Her er der plads til både hverdag og gæster, og de store vinduespartier sørger for et fantastisk naturligt lys dagen igennem.

Fra stuen er der direkte udgang til den store terrasse mod forhaven, hvor du kan nyde morgenkaffen i solen, grille med vennerne eller bare trække frisk luft i fredelige omgivelser. Derudover har du en anden terrasse mod baghaven med udgang fra køkkenet, som giver mulighed for at følge solen hele dagen og skabe hyggelige uderum på begge sider af boligen.

Lejligheden fremstår moderne og indflytningsklar med flotte materialer, et stilrent køkken og et elegant badeværelse med alt, hvad du behøver.

Beliggenheden på Øresundsvej er helt unik. Du bor få minutters gang fra Amager Strandpark, hvor du kan tage en morgendukket, løbe en tur langs vandet eller bare nyde udsigten over Øresund. Samtidig er du tæt på Øresund Metrostation, der bringer dig til Indre By på under 10 minutter.

Kvarteret omkring Amager Strand er et af de mest eftertragtede områder i København

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 138U, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-3235
Ejerudgift/md.: kr. 3.678

Dato: 11.12.2025



Stue



Stue



Stue



Terrasse



Køkken



Køkken

Adresse: Øresundsvej 138U, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-3235
Ejerudgift/md.: kr. 3.678

Dato: 11.12.2025



Værelse



Værelse



Værelse



Hall



Badeværelse

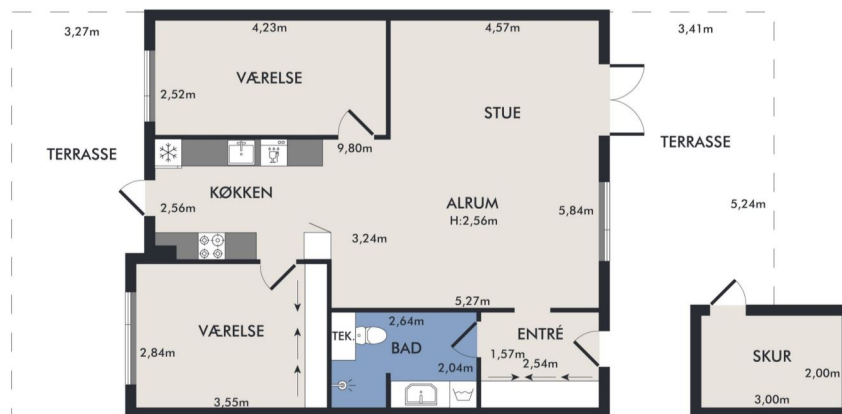


Terrasse

Adresse: Øresundsvej 138U, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-3235
Ejerudgift/md.: kr. 3.678

Dato: 11.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Øresundsvej 138U, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-3235
Ejerudgift/md.: kr. 3.678

Dato: 11.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3846 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	133894
Ejl.nr.:	15
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	4.088.000 kr.
Grundværdi:	2.318.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.270.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.854.400 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	85 m ²
- heraf boligareal:	81 m ²
- heraf areal til erhverv:	4 m ²
BBR-boligareal:	81 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	
- Erhvervsareal:	4 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 21.12.1938 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
Nr. 2 lyst d. 19.07.1939 - Dok om transformerstation/anlæg mv.
Nr. 3 lyst d. 19.08.1939 - Dok om uforandret forbliven af 2 skure op mod skellet til nærv ejdm.
Nr. 4 lyst d. 01.03.1947 - Luftfartshindringer i 25 m højde over terraintet eller derover kræves tilladelse fra Min. f. off. arbejder.
Nr. 5 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv.
Nr. 6 lyst d. 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv.
Nr. 7 lyst d. 27.08.2002 - Dok om privat fællesvej mv.
Nr. 8 lyst d. 27.11.2003 - Dekl. ang. fritagelse af parkeringshus.
Nr. 9 lyst d. 05.12.2003 - Vedtægter for ejerforeningen.
Nr. 10 lyst d. 12.12.2003 - Dok om afledning af spildevand mv.

Planer

Lokalplan nr. 346
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Komfur mrk. "Siemens"
Ovn mrk. "Siemens"
Kogeplade mrk. "Siemens"
Mikroovn mrk. "Siemens"
Køle/fryseskab mrk. "Siemens"
Opvaskemaskine mrk. "Siemens"

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Øresundsvej 138U, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-3235
Ejerudgift/md.: kr. 3.678

Dato: 11.12.2025

Forsikringsforhold:

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

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 ingen.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.049 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Aconto varme udgør kr. 1.900,00 pr. kvartal.
Aconto vand udgør kr. 1.150,00 pr. kvartal.

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 138U, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-3235
Ejerudgift/md.: kr. 3.678

Dato: 11.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.679	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	9.457	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Ejerforening	kr.	17.886	Ejerskiftegebyr til adm.	kr.	2.300
Rottebekæmpelse	kr.	117	I alt	kr.	6.035.150
			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		44.140			

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.279 md./ 387.346 år Netto **ekskl.** ejerudgift 26.382 md./ 316.580 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 4% 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: 11.12.2025
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: Øresundsvej 138U, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-3235
Ejerudgift/md.: kr. 3.678

Dato: 11.12.2025

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:

Der er 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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: G/F Øresundsgården

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 81/3749

Adm. fordelingstal: 81/3749

Sikkerhed til e/f: 30.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret til parkeringsplads.

Fælles hus og fælles kælderrum.

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.