

REAL



Øresundsvej 138T, 1. tv., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	87
Kontantpris	6.000.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.898	Altan	Ja
Byggeår	2003	Energimærke	B

Sagsnr. **113-3303**

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 138T, 1. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.000.000

Sagsnr.: 113-3303
Ejerudgift/md.: kr. 3.898

Dato: 04.02.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Øresundsgården – et levende og attraktivt fællesskab tæt på Amager Strand. Her får du muligheden for at flytte ind i en moderne og indbydende lejlighed på første sal i en af kvarterets mest populære områder. Foreningen byder på grønne fællesarealer med legeplads, gratis parkering, mulighed for leje af festlokale og gæsteværelser samt et aktivt nabolag, hvor der hvert år arrangeres fællesskabsdage som Halloween og Fastelavn.

Lejligheden på 81 m² fremstår med en ideel planløsning, lyse rum og en flot udsigt over foreningens grønne områder. Her bor du ugeneret og med et skønt lysindfald hele dagen takket være de store vinduespartier. Hele lejligheden er totalt istandsat og helt moderniseret.

Hjertet af boligen er det åbne køkken-alrum – et naturligt samlingspunkt til hverdagen og til når der kommer gæster på besøg. Det moderne køkken fremstår stilrent og funktionelt med plads til både madlavning og samvær.

Fra hoveddøren er der udgang til en privat sydvendt terrasse, hvor du kan nyde solen fra morgen til aften.

Boligen rummer i alt tre værelser, hvilket gør den ideel til både par, små familier eller dem, der ønsker et hjemmekontor. Badeværelset er elegant udført med gulvvarme og vaskesøjle.

Beliggenheden taler for sig selv. Fra Øresundsvej har du få minutters gang til Amager Strandpark, hvor du kan tage en dukkert i sommermånederne eller gå en frisk tur langs kysten året rundt. Samtidig er Øresund Metrostation lige om hjørnet, og herfra når du Indre By på under 10 minutter.

Området omkring Amager Strand byder på et vibrant byliv med caféer, restauranter, specialbutikker og træningscentre, alt sammen i bekvem gåafstand. Her får du et hjem, der forener det bedste fra strandliv og storby – med fællesskab, komfort og nærvær i centrum.

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 138T, 1. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.000.000

Sagsnr.: 113-3303
Ejerudgift/md.: kr. 3.898

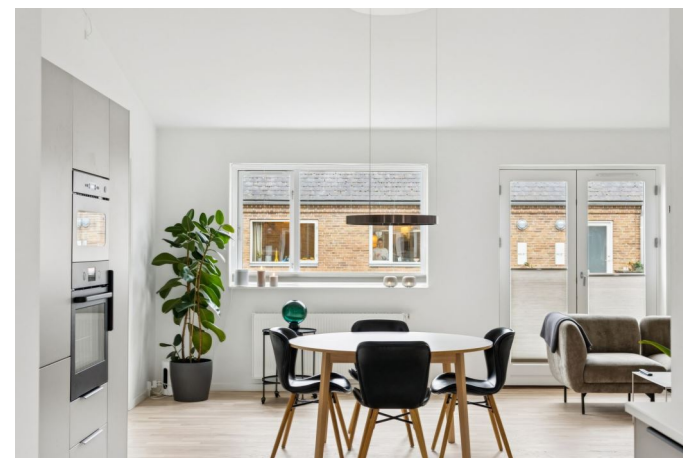
Dato: 04.02.2026



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Øresundsvej 138T, 1. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.000.000

Sagsnr.: 113-3303
Ejerudgift/md.: kr. 3.898

Dato: 04.02.2026



Værelse



Værelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Gang

Adresse: Øresundsvej 138T, 1. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.000.000

Sagsnr.: 113-3303
Ejerudgift/md.: kr. 3.898

Dato: 04.02.2026



Terasse



Ejendommen



Ejendommen



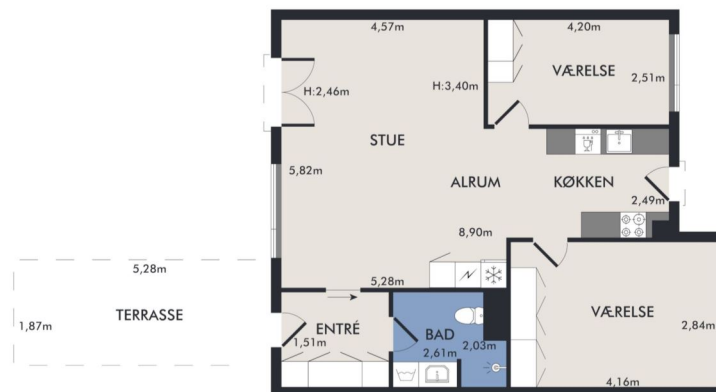
Ejendommen

Adresse: Øresundsvej 138T, 1. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.000.000

Sagsnr.: 113-3303
Ejerudgift/md.: kr. 3.898

Dato: 04.02.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Øresundsvej 138T, 1. tv., 2300 København S
 Kontantpris: kr. 6.000.000

Sagsnr.: 113-3303
 Ejerudgift/md.: kr. 3.898

Dato: 04.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3846 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	133895
Ejl.nr.:	16
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	4.340.000 kr.
Grundværdi:	2.493.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.472.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.994.400 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	84 m ²
- heraf boligareal:	84 m ²

BBR-boligareal:	87 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. 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 terrainet 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):

Vaskemaskine - Bosch

Ovn - IKEA

Kogeplade - IKEA

Emhætte - IKEA

Mikroovn - IKEA

Køle/fryseskab - IKEA

Opvaskemaskine - IKEA

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Øresundsvej 138T, 1. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.000.000

Sagsnr.: 113-3303
Ejerudgift/md.: kr. 3.898

Dato: 04.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alka
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 1.334 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Varmeforbruget er for perioden 01.07.2024 til 30.06.2025.

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 B.

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens 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 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.



Adresse: Øresundsvej 138T, 1. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.000.000

Sagsnr.: 113-3303
Ejerudgift/md.: kr. 3.898

Dato: 04.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.707	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.000.000
Grundskyld	kr.	10.171	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Ejerforening	kr.	18.781	Ejerskiftegebyr	kr.	2.400
Rottebekæmpelse	kr.	120	I alt	kr.	6.040.250

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

46.779

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 32.138 md./ 385.656 år Netto **ekskl.** ejerudgift 26.341 md./ 316.086 år v/24,00%
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: 01.02.2026
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: 1/8 - 1/2

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 138T, 1. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.000.000

Sagsnr.: 113-3303
Ejerudgift/md.: kr. 3.898

Dato: 04.02.2026

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

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
Totalkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.925.000	3.001.365	2.951.426	DKK	2,32	99.514	29,00	3,46			Nej	

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 - Skur, Parkering

Fællesfaciliteter - Legeplads, Fælleshus (Mod betaling)

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.