



REAL

Sumatravej 61, 2. th, 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	59
Kontant	3.495.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.507	Altan	Ja
Byggeår	1962	Energimærke	D

Sagsnr. **113-3402**

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: Sumatravej 61, 2. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3402
Ejerudgift/md.: kr. 3.507

Dato: 13.07.2026



CHARMERENDE EJERLEJLIGHED MED ALTAN OG ATTRAKTIV BELIGGENHED TÆT PÅ METRO

Velkommen til Sumatravej 61, 2. th., hvor du får en bolig med en attraktiv placering tæt på både indkøbsmuligheder, metro og naturoplevelser. Her bor du i rolige omgivelser på Amager med nem adgang til hverdagens gøremål og resten af København.

Læs meget 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: Sumatravej 61, 2. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3402
Ejerudgift/md.: kr. 3.507

Dato: 13.07.2026

Fra ejendommen er der blot ca. 6 minutters gang til Femøren Metrostation, hvorfra du hurtigt kan bevæge dig rundt i hele byen. Indkøb klares nemt i nærområdet med 5 minutters gang til nærmeste supermarked, altimens Amager Strandpark ligger inden for kort cykelafstand og indbyder til både afslapning og aktiviteter ved vandet.

Lejligheden er beliggende på 2. sal i en ejendom fra 1962 og rummer 59 m² med en god og funktionel planløsning. Boligen fremstår i klassisk stil og med mulighed for modernisering, hvilket giver en oplagt mulighed for at skabe sit eget hjem efter egne ønsker.

Entréen giver adgang til boligens rum, hvor den rummelige og lyse stue fungerer som det naturlige samlingspunkt. Her er god plads til både spiseområde og sofaarrangement, og de store vinduespartier sikrer et flot lysindfald. I både stue og soveværelse er der massive parketgulve, som gennem en årsrække har været beskyttet af gulvtæpper lagt ved sælgers indflytning.

Fra stuen er der udgang til altanen, som forlænger opholdsrummet og giver mulighed for at nyde udelivet i rolige omgivelser. Altanen er af nyere dato.

Soveværelset fremstår regulært med plads til både seng og opbevaring, og giver en god og funktionel indretning.

Køkkenet fremstår i klassisk stil med god skabsplads og ligger i forbindelse med boligens øvrige rum. Her er mulighed for at modernisere og skabe et mere tidssvarende køkkenmiljø.

Badeværelset fremstår ligeledes i funktionel stand og har et originalt terazzogulv, som bidrager med et klassisk udtryk.

Til lejligheden hører desuden et kælderrum, som giver gode opbevaringsmuligheder. Ejendommen har endvidere en fælles vaskekælder, som beboerne frit kan benytte. Derudover er der cykelkælder i ejendommen til fri afbenyttelse for beboerne.

Sumatravej er en attraktiv beliggenhed på Amager, hvor du får en god kombination af byliv og nærhed til natur. Her er kort afstand til metro, indkøb og grønne områder en bolig med stort potentiale og en beliggenhed, der gør hverdagen nem.

Går du i salgstanker, er du meget velkommen til at kontakte os for en aftale om en uforpligtende salgsvurdering.

Adresse: Sumatravej 61, 2. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3402
Ejerudgift/md.: kr. 3.507

Dato: 13.07.2026



Stue



Udsigt



Ejendommen



Stue/Altan



Stue



Stue

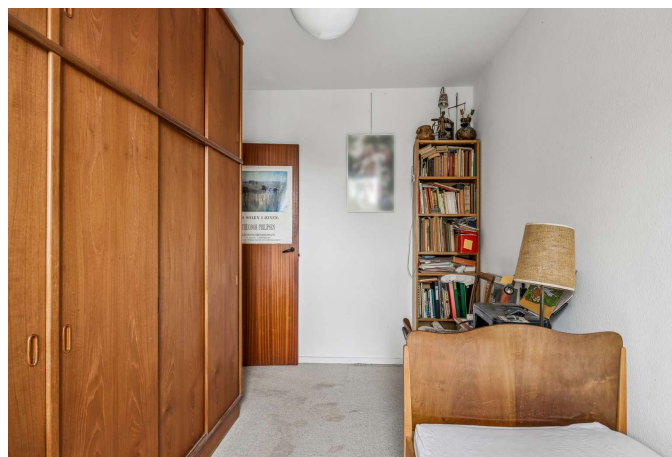
Adresse: Sumatravej 61, 2. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3402
Ejerudgift/md.: kr. 3.507

Dato: 13.07.2026



Værelse



Værelse



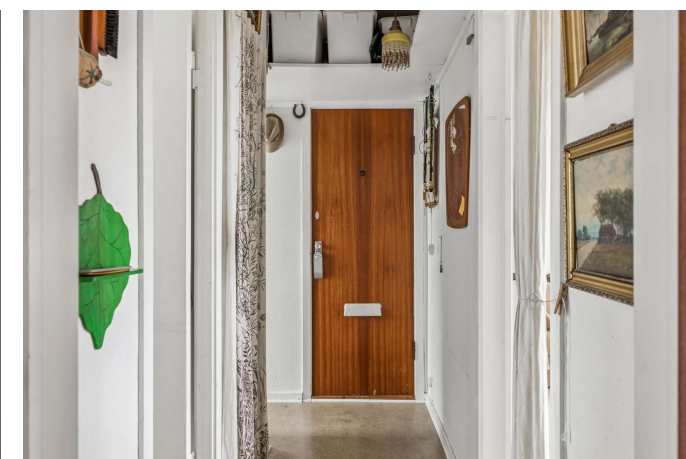
Køkken



Køkken



Badeværelse



Gang

Adresse: Sumatravej 61, 2. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3402
Ejerudgift/md.: kr. 3.507

Dato: 13.07.2026



Ejendommen



Ejendommen



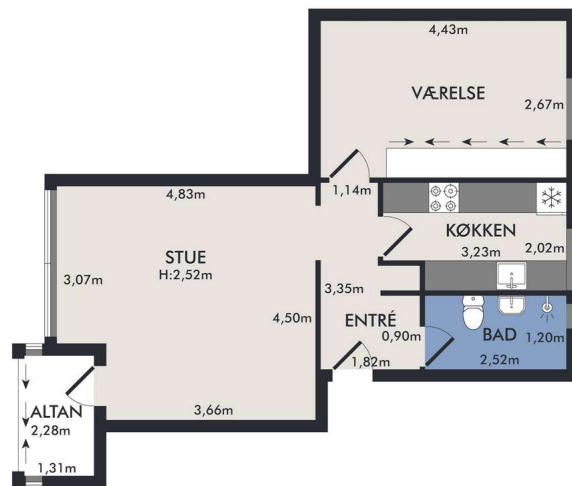
Ejendommen

Adresse: Sumatravej 61, 2. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3402
Ejerudgift/md.: kr. 3.507

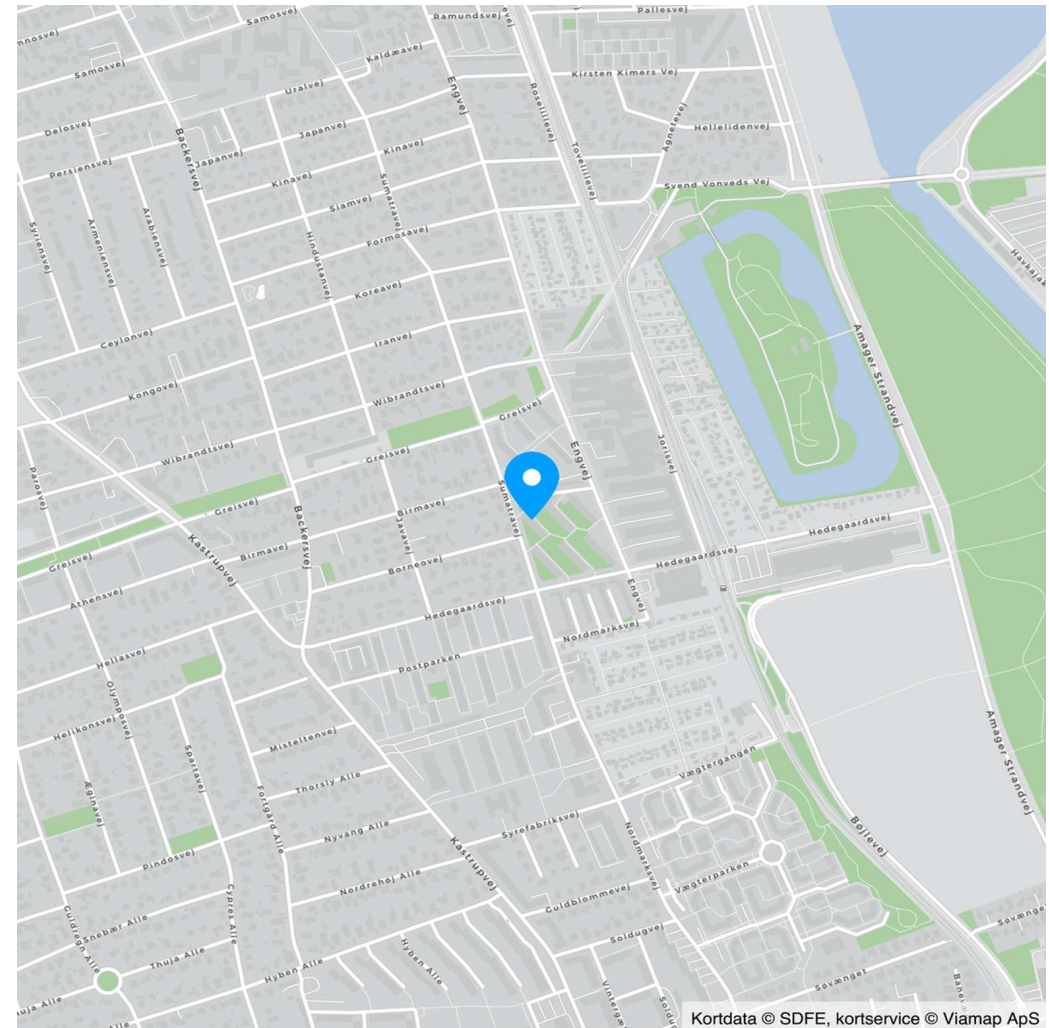
Dato: 13.07.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning





Adresse: Sumatravej 61, 2. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3402
Ejerudgift/md.: kr. 3.507

Dato: 13.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	4243 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	133565
Ejerl. Nr.:	18
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1962

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.369.000
Grundværdi:	1.719.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.895.200
Grundlag for grundskyld:	1.375.200

Arealer**

Tinglyst areal:	54 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	m ²
Heraf andre arealer	54 m ²
BBR-boligareal:	59 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):

Komfur (Denne virker ikke), Mikrobølgeovn, Køle/fryseskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Sumatravej 61, 2. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3402
Ejerudgift/md.: kr. 3.507

Dato: 13.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der hevnvises til policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.580 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varmeforbruget er anslået ud fra aconto betaling.

Aconto varme 715 kr. pr. måned jf. Oversigt over betaling af fællesudgifter fra sælger.

Aconto vand 103 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 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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Sumatravej 61, 2. th, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3402
 Ejerudgift/md.: kr. 3.507

Dato: 13.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.666	Kontantpris	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	7.014	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Fællesudgifter E/F	kr.	14.580	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Byfornyelse lån E/F	kr.	3.072	Købers advokat, anslået	kr.	10.000
Rør lån E/F	kr.	3.528	Registreringsgebyr E/F	kr.	3.100
Antenne E/F	kr.	4.128	I alt	kr.	3.532.775
Rottebekæmpelse	kr.	98	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. 42.085			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.073 md. / 228.875 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.600 md. / 187.205 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: 09.07.2026

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: Sumatravej 61, 2. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3402
Ejerudgift/md.: kr. 3.507

Dato: 13.07.2026

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. 14: hovedstol kr. 31.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Byfornyelse lån E/F	21.075	31.12.2025
Rørudskiftning lån E/F	26.796	31.12.2025

Ejerforening

Navn: E/F Øresundsparken
Eksisterende sikkerhed: Kr. 31.000 i form af Ejerpantebrev - skal forhøjes med kr. 47.840.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 54 / 5670
Tinglyst: 54 / 1212
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Kælderrum

Fællesfaciliteter

Cykelkælder, fællesvaskeri og tørrerum

Servitutter

- Nr. 1: 07.02.1916 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- Nr. 2: 01.03.1947 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 3: 21.03.1949 - Byplanvedtægt
- Nr. 4: 10.07.1952 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 5: 20.06.1961 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 6: 07.08.1962 - Dok om fælles spildevandsløb, Om resp se akt
- Nr. 7: 03.01.1964 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 8: 08.07.1968 - Byplanvedtægt, tillæg
- Nr. 9: 26.05.1988 - Dok om vandforsyning mv, Ikke til hinder for prioritering

- Nr. 10: 25.04.1991 - Vedtægter for ejerforening, Øresundsparken
- Nr. 11: 22.06.1992 - Ptgn til vedtægter
- Nr. 12: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I) 1_F-I_13
- Nr. 13: 17.02.2006 - anm hæftelser Vedtægter for ejerforeningen, tillæg 1_H-III_509
- Nr. 15: 19.03.2019 - Deklaration om tilbagebetaling af støtte

Planer

15. Lokalplan nr. 17 - Kastrup Fort

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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

Ingen fredningsstatus

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 eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er



Adresse: Sumatravej 61, 2. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3402
Ejerudgift/md.: kr. 3.507

Dato: 13.07.2026

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 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.

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

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.