



REAL

Digevej 26, 1. tv., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	89
Kontant	5.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.398	Altan	Ja
Byggeår	2006	Energimærke	B

Sagsnr. **113-3271**

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: Digevej 26, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 113-3271
Ejerudgift/md.: kr. 4.398

Dato: 27.02.2026



MODERNE STOR & SOLRIG 3V LEJLIGHED MED STOR ALTAN OG GRATIS PARKERING

Kom ind i den skønne lejlighed på Digevej 26, 1. tv. – en lys og indbydende perle med en smart planløsning, nyere renoveret køkken og bad, plus en stor hjørnealtan med dobbeltdøre der omfavner den syd- og vestlige del af lejlighed, derudover kan du også benytte den eftertragtede gratis parkering lige nedenfor lejligheden.

Her får du en super veldrevet ejerforening i en rolig oase, kun få minutters gang fra Amager Fælleds grønne lunger og tæt på byens puls. Sundby metro ligger bare få minutters gang væk så man er hurtigt inde i indre by, til koncert i Royal Arena eller shoppet i Fields.

Fra du træder ind på i lejligheden bliver du straks mødt med en indbydende planløsning med entré, 2 soveværelser et rumligt badeværelse samt en stor opholdsstue kombineret med køkkenet som skaber den perfekte ramme til en nem, tryk hverdag for dig, der vil have alle moderne faciliteter uden at gå på kompromis.

Boligens hjerte er den lyse opholdsstue med det åbne køkken og de store vinduer som byder dig ud til den fantastiske altan, der strækker sig rundt om hjørnet mod syd og vest, her har du både plads til grill, lounge og solbadning – plus en skøn udsigt over området og fælleden.

Køkkenet er fra 2006 men opfrisket i 2020 hvor det nye badeværelse også er fra. Denne renovering giver boligen et moderne indtryk.

I 2024-25 fik ejendommen en total facelift med ny klimaskærm: 3-lags vinduer med solbeskyttelse, friske fuger, sokler og dobbeltdøre til altanen – resultatet? Lavere varmeudgifter, minimal trafikstøj og et roligt, varmt indeklima, du bare elsker at komme hjem i.

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: Digevej 26, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 113-3271
Ejerudgift/md.: kr. 4.398

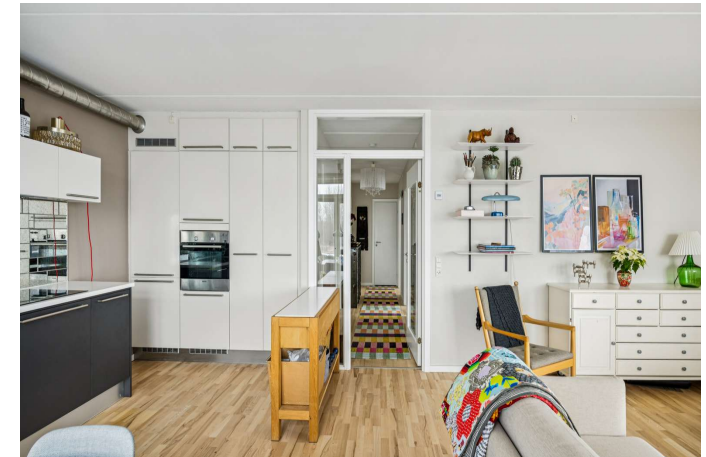
Dato: 27.02.2026



Køkken



Stue



Stue



Stue



Værelse

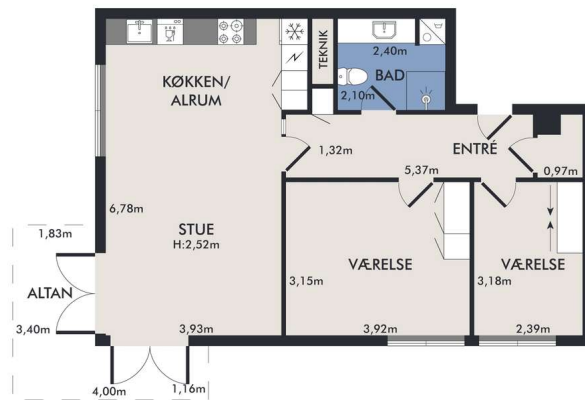


Badeværelse

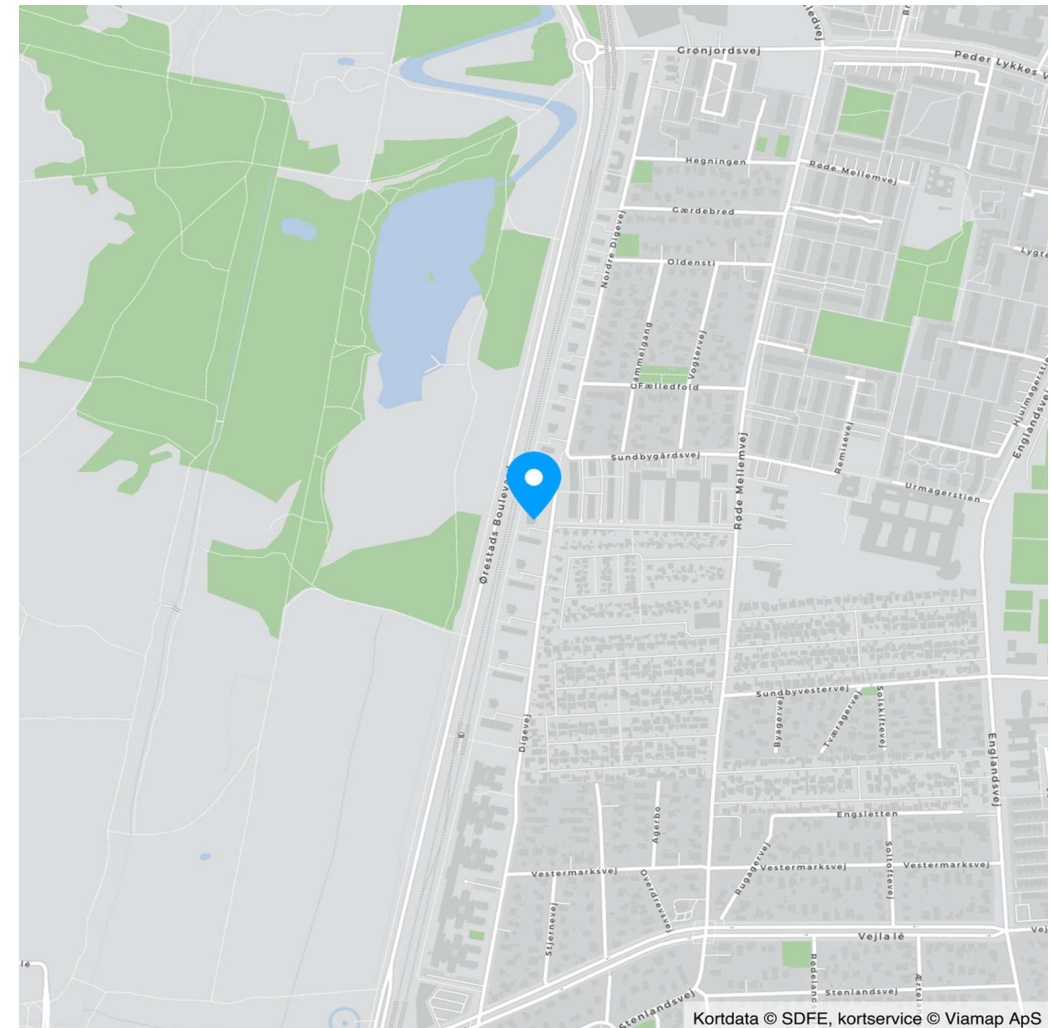
Adresse: Digevej 26, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 113-3271
Ejerudgift/md.: kr. 4.398

Dato: 27.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Plantegning

Adresse: Digevej 26, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 113-3271
Ejerudgift/md.: kr. 4.398

Dato: 27.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	363 Eksercerpladsen, København m.fl.
BFE-nr.:	120626
Ejerl. Nr.:	11
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.856.000
Grundværdi:	2.313.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.084.800
Grundlag for grundskyld:	1.850.400

Arealer**

Tinglyst areal:	76 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	76 m ²
BBR-boligareal:	89 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:

Servitutter

- Nr. 1: 01.03.1947 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
- Nr. 2: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv. 1_F-I_13
- Nr. 3: 18.04.2002 - Dekl. ang. Metro m.m. 56d4c00e-47b5-43f9-b5f2-616dbe24d5b7 - påtegning 12.02.2021
- Nr. 4: 20.12.2002 - Vedtægter for grundejerforeningen Ørestad Amager Fælled Øst Tillige lyst pantstiftende Vedr.matr.nr. 288 og 359
- Nr. 5: 20.12.2002 - Vedtægter for vandlauget I Ørestad. Tillige tinglyst under 04.10.2017-1009227454. 5b6bffa-1a9c-4cda-89f3-c7f86b08b1c8 - påtegning 20.05.2013 5072ed53-4763-449f-8bc7-0ed4553ae38a - påtegning 14.11.2017
- Nr. 6: 28.09.2004 - Servitut vedr. maksimal bebyggelse og anvendelse m.m.
- Nr. 7: 10.11.2004 - Dok vedrørende sikring af Metroen i Ørestad hæftelser
- Nr. 8: 15.09.2005 - Dekl. vedr. benyttelse af pulterrum mv. Vedr. matr.nr. 221,223 og del nr. 2,7,13, 21 og 28.
- Nr. 9: 03.04.2006 - Vedtægter for Grundejerforeningen Solstriben II Tillige lyst pantstiftende Anm:Pantegæld 1_S-III_330
- Nr. 10: 02.08.2006 - Vedtægter for Ejerforeningen Solstriben III. Tillige lyst pantstiftende

Planer

15. Lokalplan nr. 307 af 06.01.26 .pdf
15a. Lokalplan nr. 307-1 tillæg

Tilbehør:

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

Ovn mrk. "Bosch"Kogeplade mrk. "Witt"Emhætte mrk. "Franke"Køle/fryseskab mrk. "Ukendt"Opvaskemaskine mrk. "Asko"Vaskemaskine mrk. "Elektrorlux"Tørretumbler mrk. "Elektrorlux"

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Digevej 26, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 113-3271
Ejerudgift/md.: kr. 4.398

Dato: 27.02.2026

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.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.939 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varmeforbruget er oplyst for perioden 01.09.2024 - 31.08.2025.

Aconto varme udgør kr. 326,68 pr. mdr.

Aconto vand udgør kr. 200,00 pr. mdr.

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.

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 B



Adresse: Digevej 26, 1. tv, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 113-3271
 Ejerudgift/md.: kr. 4.398

Dato: 27.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	15.732	Kontantpris	kr. 5.495.000
Grundskyld	kr.	9.437	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 34.850
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	20.292	I alt	kr. 5.529.850
Rottebekæmpelse	kr.	120	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.	
GF Solstriben II	kr.	6.000		
Arbejdsdag aconto	kr.	1.200		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 52.782		

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.135 md. / 349.623 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.058 md. / 288.694 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: Digevej 26, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 113-3271
Ejerudgift/md.: kr. 4.398

Dato: 27.02.2026

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 afgiftspantebreve 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.

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Ørestad Amager Fælled Øst v/Rialto Advokater
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Kr. 1.930 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Ejerforening

Navn: E/F Solstriben III
Eksisterende sikkerhed: Kr. 40.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: 76 / 1950
Tinglyst: 76 / 1950
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Brugsret til kælderrum.

Fællesfaciliteter

Fælles kælder

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.