



REAL

Amager Strandvej 150A, 2300 København S

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	132
Kontantpris	9.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.158	Grund m2	163
Byggear	2013	Energimærke	A2010

Sagsnr. **113-3146**

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: Amager Strandvej 150A, 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 113-3146
Ejerudgift/md.: kr. 5.158

Dato: 15.12.2025



Beskrivelse:

UNIKT ENDERÆKKEHUS MED HAVE, INDKØRSEL OG FANTASTISK TAGTERRASSE

Et **enderækkehus** med egen **reelle have** på Amager Strand er et sjældent syn. At det så tilmed kan byde på egen **indkørsel**, et usædvanligt stort og praktisk **vindfang** samt en ekstraordinær **tagterrasse** - gør det til en unikum uden lige. Velkommen til Amager Strandvej 150A.

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: Amager Strandvej 150A, 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 113-3146
Ejerudgift/md.: kr. 5.158

Dato: 15.12.2025

Med et boligareal på 132 kvadratmeter, bygget i 2013, er denne villa udstyret med de nyeste teknologier som et moderne genvindingsanlæg, der sikrer et optimalt indeklima samt gulvvarme overalt for maksimal komfort. Huset har sin egen indkørsel med mulighed for opsætning af ladestander til elbilen. Ved ankomsten bliver du mødt af et helt unikt vindfang med usædvanlig højde, ideelt til opbevaring af kajak eller lignende. Stueplanet byder på et stilfuldt badeværelse og en stor stue i åben forbindelse med køkkenet. Køkkenet er indrettet i elegante hvide elementer og inkluderer luksuriøse detaljer som indbygget vinkøleskab og topklasse kaffemaskine.

Fra stuen er der direkte udgang til det fantastiske terrasse- og haveareal, som er usædvanligt stort for rækkehusene her takket være husets placering som enderækkehus. Her får du faktisk en grøn have at nyde. Det tilhørende skur er smart placeret længere væk end naboernes, hvilket giver dig ekstra terrasseplads.

På første sal finder du tre rummelige værelser samt endnu et meget stort badeværelse med lækre elementer og tidløse fliser. Øverst oppe venter den ekstraordinære, store tagterrasse med åbent kig mod syd og vest - perfekt til de helt store arrangementer eller blot afslapning under åben himmel.

Området omkring 'Strandhusene' tilbyder bilfri fællesarealer, hvor børnene kan lege trygt, mens voksne kan deltage i fællesskabets mange aktiviteter såsom sommerfester og juletræsfester. Beliggenheden kunne ikke være bedre; kun få skridt fra Amager Strandpark hvor stranden inviterer til svømmetur efter arbejde eller hyggelige grillstunder bag klitterne. Helgoland, Kastrupfortet, lystbådehavnen og alle de andre skønne faciliteter ligger inden for rækkevidde.

Med Metro kun få minutters gang fra huset samt nem adgang til indkøbsmuligheder, daginstitutioner og skoler ligger alt indenfor kort afstand. Nabolaget blomstrer også med nye caféer og restauranter – alt sammen gør dette hjem ideelt for familier såvel som naturelskere.

Bestil en fremvisning allerede i dag - vi glæder os til at vise jer huset!

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

Adresse: Amager Strandvej 150A, 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 113-3146
Ejerudgift/md.: kr. 5.158

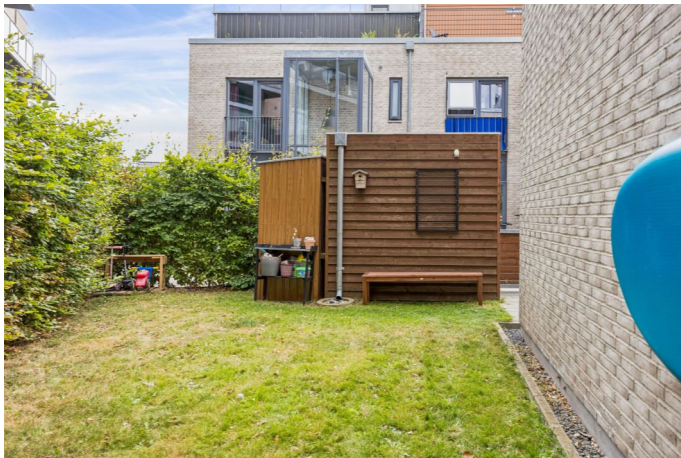
Dato: 15.12.2025



Adresse: Amager Strandvej 150A, 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 113-3146
Ejerudgift/md.: kr. 5.158

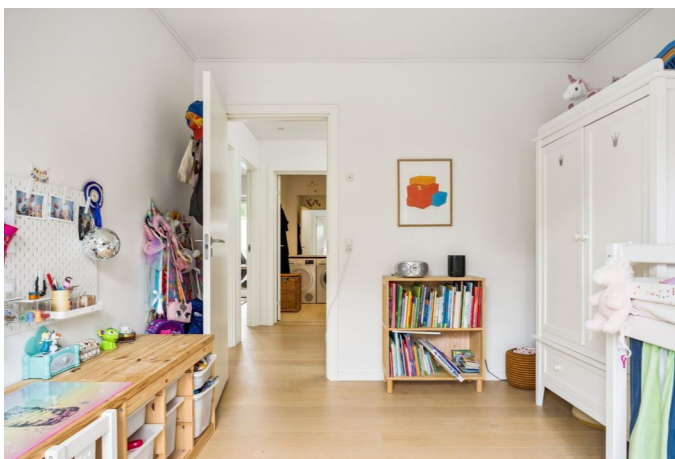
Dato: 15.12.2025



Adresse: Amager Strandvej 150A, 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 113-3146
Ejerudgift/md.: kr. 5.158

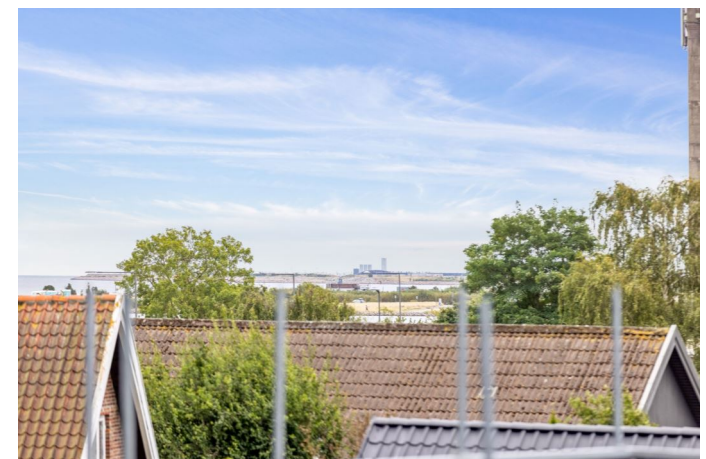
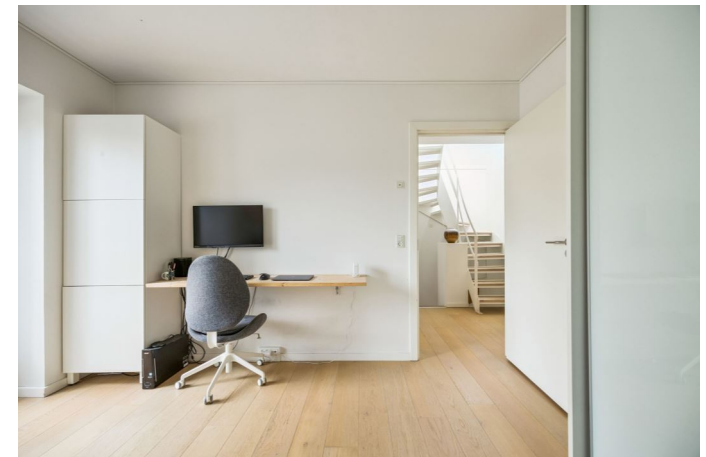
Dato: 15.12.2025



Adresse: Amager Strandvej 150A, 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 113-3146
Ejerudgift/md.: kr. 5.158

Dato: 15.12.2025



Adresse: Amager Strandvej 150A, 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 113-3146
Ejerudgift/md.: kr. 5.158

Dato: 15.12.2025



Adresse: Amager Strandvej 150A, 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.995.000

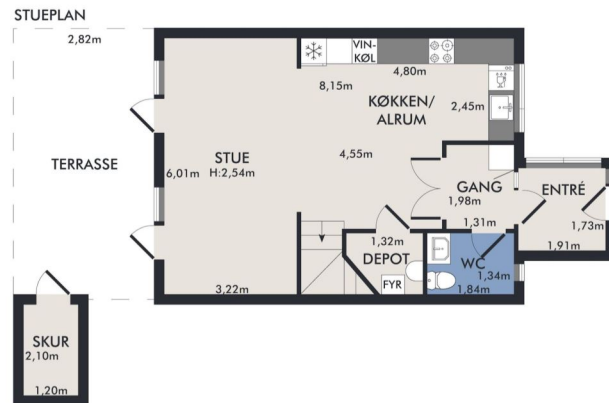
Sagsnr.: 113-3146
Ejerudgift/md.: kr. 5.158

Dato: 15.12.2025

REAL

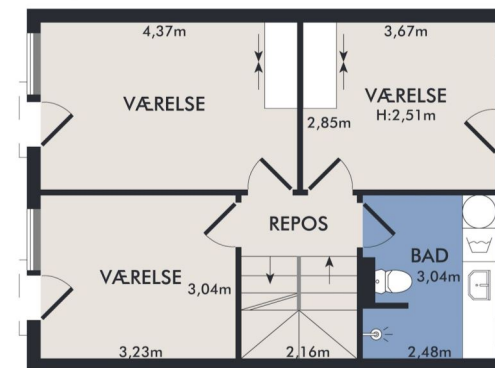


REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Amager Strandvej 150A, 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.995.000

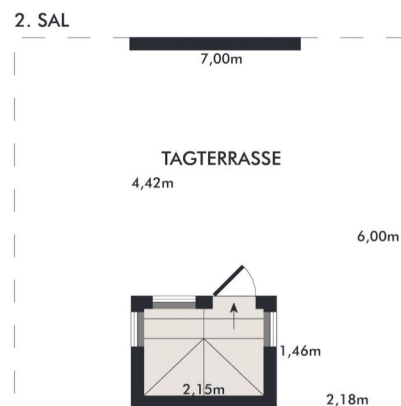
Sagsnr.: 113-3146
Ejerudgift/md.: kr. 5.158

Dato: 15.12.2025

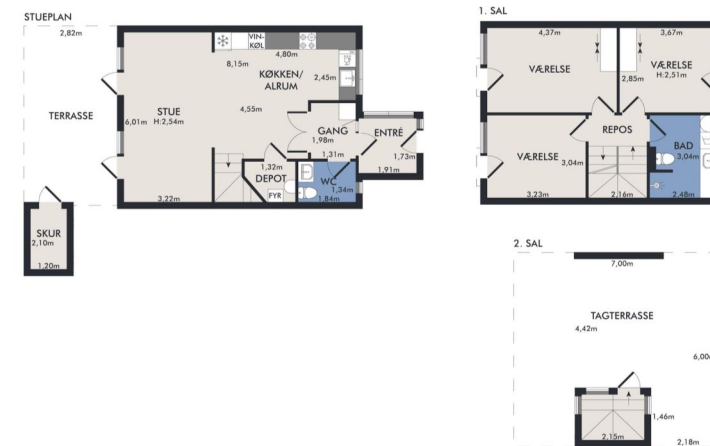
REAL



REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Amager Strandvej 150A, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 113-3146
 Ejerudgift/md.: kr. 5.158

Dato: 15.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	643 g Sundbyøster, København
BFE-nr.:	100056322
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2013

Arealer*

Grundareal:	163 m ²
Boligareal i alt:	132 m ²

Øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	8.742.000 kr.
Grundværdi:	3.608.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.993.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.886.400 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er lyst servitutter på ejendommen.

Nr. 1 lyst d. 03.07.2013 - Deklaration vedrørende vilkår for bebyggelse.
 Nr. 2 lyst d. 01.03.1947 - Luftfartshindringer i 25 m højde over terrainet eller derover kræves tilladelse fra Min. f. off. arbejder.
 Nr. 3 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv.
 Nr. 4 lyst d. 21.10.2011 - Jordforurening
 Nr. 5 lyst d. 19.03.2012 - Deklaration vedrørende vejadgang og byggeret.
 Nr. 6 lyst d. 06.11.2012 - Deklaration om fællesanlæg
 Nr. 7 lyst d. 17.11.2012 - Deklaration om parkeringsordning
 Nr. 8 lyst d. 19.11.2012 - Vedtægter, servitut om pligt til medlemskab af Grundejerforeningen Strandhusene
 Nr. 10 lyst d. 06.11.2012 - Servitut
 Nr. 11 lyst d. 30.11.2015 - Vedtægter for Grundejerforeningen Amager Strand

Planer

Lokalplan nr. 628.
 Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Amager Strandvej 150A, 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 113-3146
Ejerudgift/md.: kr. 5.158

Dato: 15.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.308 Forbrug: 7,84 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælgers varmekonsum er oplyst for perioden 30.09.2023 - 28.09.2024.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2010.

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: Ingen bevaringsværdi

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.

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens og regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 2, nuanceret til F0. 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. Forureningen er nuanceret til F0, hvilket betyder at der er tale om en forurening som ikke har nogen sundhedsmæssig betydning for brug for boligerne. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.



Adresse: Amager Strandvej 150A, 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 113-3146
Ejerudgift/md.: kr. 5.158

Dato: 15.12.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	35.667	Kontantpris/udbetaling	kr.	9.995.000
Grundskyld	kr.	14.554	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	3.483	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	61.850
Renovation	kr.	3.590		kr.	10.064.919
Grundejerforening	kr.	4.500	I alt		
Rottebekæmpelse	kr.	102	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		61.896			

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: 500.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 53.641 md./ 643.695 år Netto **ekskl.** ejerudgift 43.842 md./ 526.099 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: Amager Strandvej 150A, 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 113-3146
Ejerudgift/md.: kr. 5.158

Dato: 15.12.2025

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:

Ingen.

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforening Strandhusene

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 6.207 i form af Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Tilbehør:

Komfur mrk. "Siemens"

Ovn mrk. "Siemens"

Kogeplade mrk. "Siemens"

Emhætte mrk. "Siemens"

Køle/fryseseab mrk. "Siemens"

Opvaskemaskine mrk. "Siemens"

Vaskemaskine mrk. Siemes"

Tørretumbler mrk. "Siemens".

Indbygget kaffemaskine mrk. "Siemens"

Indbygget vinkøleskab mrk. "Scholtes"

Ladestander medfølger ikke i handlen.

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.