

REAL



Signalilvej 33, Hf. Strandbo, 2300 København S

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	50
Kontantpris	3.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.091	Grund m2	295
Byggear	1935		

Sagsnr. **113-3202**

RealMæglerne Amager ApS

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. 32572211 / www.realmaeglerne.dk/113

Salgsopstilling

RealMæglerne Amager ApS

CVR-nr. 38805568

Amagerbrogade 180 / 2300 København S

Tlf. 32572211 / amager@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/113

REAL

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: Signelilvej 33, Hf. Strandbo, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3202
Ejerudgift/md.: kr. 2.091

Dato: 19.01.2026



Beskrivelse:

Drømmer du om at vågne til duften af hav og grønne omgivelser, midt i byen?

På Signelilvej 33 i den populære haveforening Hf. Strandbo får du et sjældent udbudt haveforeningshus på stor grund med direkte adgang til Amager Strandpark og et skønt nærmiljø med et stærkt fællesskab med 2 minutter til Amager Strand metro og derfra få stop til Indre By.

Huset er omgivet af en frodig og solrig have på 300 kvadratmeter, der står i fuldt flor næsten hele sommeren. Her finder du blandt andet rhododendron, pæoner, et smukt japansk kirsebærtræ, ribs- og solbærbuske, et æbletræ og meget mere. På terrassen kan du nyde sommeren, dyrke dine egne grøntsager eller blot læne dig tilbage og slappe af i de fredelige omgivelser – alt sammen kun få skridt fra stranden.

Indenfor byder boligen på en lys og indbydende atmosfære med en veludnyttet planløsning. Her får du et hyggeligt opholdsrum med plads til både spisebord og sofaarrangement, et pænt køkken med udsigt til haven samt to gode soveværelser – perfekt til parret, den lille familie eller som charmerende sommeroase. De fleste hårde hvidevarer er udskiftet inden for de seneste år, herunder køleskab, varmtvandsbeholder og en effektiv Daikin-varmepumpe, der hurtigt sikrer en behagelig temperatur. Desuden er hoveddøren, køkkendøren og badeværelsesdøren blevet udskiftet i 2024, og langt det meste af indboet kan medfølge.

Haveforeningen Hf. Strandbo er kendt for sit aktive og hjælpsomme fællesskab, og her hilser man på hinanden, hjælpes om fællesarealerne og nyder de grønne omgivelser tæt på både by og strand.

Kort sagt: Et charmerende fristed med unik beliggenhed, hvor du får det bedste fra to verdener – natur og byliv.

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

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.

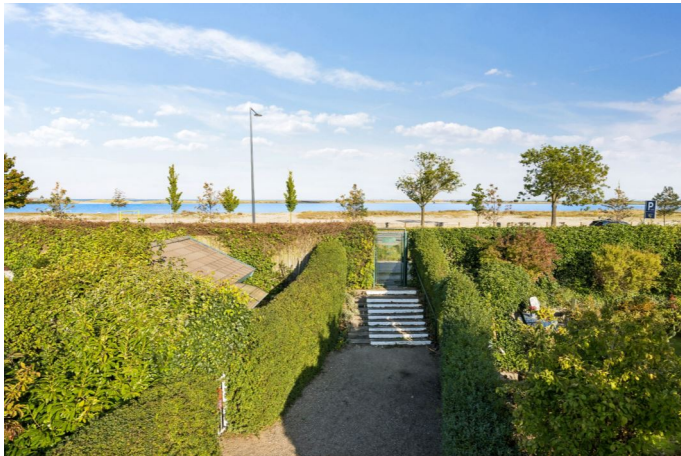
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Dilsad Sahin

Adresse: Signellvej 33, Hf. Strandbo, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3202
Ejerudgift/md.: kr. 2.091

Dato: 19.01.2026



Adresse: Signellvej 33, Hf. Strandbo, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3202
Ejerudgift/md.: kr. 2.091

Dato: 19.01.2026



Adresse: Signellvej 33, Hf. Strandbo, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3202
Ejerudgift/md.: kr. 2.091

Dato: 19.01.2026



Adresse: Signellvej 33, Hf. Strandbo, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3202
Ejerudgift/md.: kr. 2.091

Dato: 19.01.2026



Adresse: Signellvej 33, Hf. Strandbo, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3202
Ejerudgift/md.: kr. 2.091

Dato: 19.01.2026



Adresse: Signellvej 33, Hf. Strandbo, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3202
Ejerudgift/md.: kr. 2.091

Dato: 19.01.2026

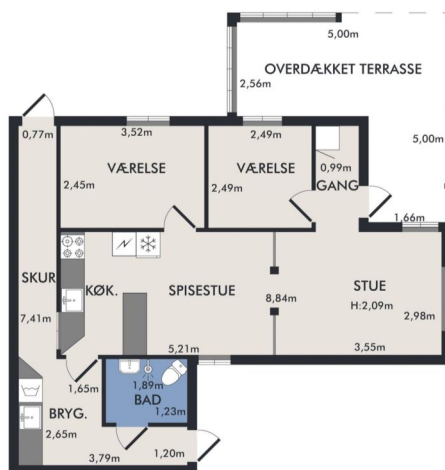


Adresse: Signelilvej 33, Hf. Strandbo, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3202
Ejerudgift/md.: kr. 2.091

Dato: 19.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Signellvej 33, Hf. Strandbo, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3202
Ejerudgift/md.: kr. 2.091

Dato: 19.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Undtaget fra vurdering
Kommune:	København
Matr.nr.:	4 a Sundbyøster, København
BFE-nr.:	705347
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Anden type afløb
Varmeanstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1935

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	3.495.000 kr.
Grundværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.796.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	295 m ²
Boligareal i alt:	50 m ²

Øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er lyst servitutter på ejendommen.

Servitut nr. 1 lyst den 13.11.2018 - Servitut om Metro i åben land.
Servitut nr. 2 lyst den 27.11.2018 - Servitut om HF Strandbo (Metro).
Servitut nr. 3 lyst den 28.09.1925 - Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. bebyggelse, benyttelse mv.
Servitut nr. 4 lyst den 05.05.1933 - Dok. om vejudlæg eller forpligtelse hertil.
Servitut nr. 5 lyst den 05.05.1933 - Dok. om vej mv.
Servitut nr. 6 lyst den 11.10.2022 - Dok. om vejudlæg eller forpligtelse hertil.
Servitut nr. 7 lyst den 01.03.1947 - Luftfartshindring 25 m. højde over terrainet eller derved kræves tilladelse fra Min. f. off. arbejder.
Servitut nr. 8 lyst den 11.06.1956 - Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.
Servitut nr. 9 lyst den 01.11.1956 - Dok. om øen Saltholms stilling mv.
Servitut nr. 10 lyst den 09.01.1958 - Dok. om byggetilladelse og vilkår herfor mv.
Servitut nr. 11 lyst den 23.01.1995 - Dok. om fjernvarme/anlæg mv.
Servitut nr. 12 lyst den 18.03.2003 - lht. stadskonstruktørskrivelse af 18/3-2003 er matr. nr. 4A og 4403 Sundbyøster en samlet ejendom.

Planer

Lokalplan nr. 360.
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: Signellvej 33, Hf. Strandbo, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3202
Ejerudgift/md.: kr. 2.091

Dato: 19.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Elradiator

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Sælger oplyser, at der forbruges mellem kr. 200,00 og kr. 300,00 i el pr. mdr. de måneder, som kolonihaven er i brug. El forbruget indeholder både forbrug til varmpumpe, elradiator, elvarmer på terrassen og almindeligt forbrug.

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Signellvej 33, Hf. Strandbo, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3202
Ejerudgift/md.: kr. 2.091

Dato: 19.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.260	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Haveleje (HF Strandbo)	kr.	8.532	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Husforsikring	kr.	2.301	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
			Indskud i HF Strandbo	kr.	10.000
			I alt	kr.	3.534.850
			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		25.093			

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 18.753 md./ 225.038 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.369 md./ 184.432 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: 13.01.2026
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: 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: Signellvej 33, Hf. Strandbo, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3202
Ejerudgift/md.: kr. 2.091

Dato: 19.01.2026

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 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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Haveforeningen Strandbo

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Ovn mrk. "Ukendt"

Kogeplade mrk. "Ukendt"

Mikroovn mrk. "Ukendt"

Køleskab mrk. "Logik"

Fryser mrk. "Logik" (står på terrassen)

Vaskemaskine mrk. "AEG"

Der er installeret varmtvandsbeholder.

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.

Grundværdi og ejendomsværdi

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Den for parcellforeningens fastsatte grundværdi har betydning for foreningens grundskyldsbeskatning og derved potentielt for parcellforeningens nuværende eller fremtidige boligafgift.

Grundskyldsbeskatningen sker i årene 2022 og frem på foreløbige grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor foreningen, og kan således herigennem have betydning for foreningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere i årene 2025 og frem omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan være væsentlige for den enkelte forening.

Den for ejendommen oplyste offentlige ejendomsværdi er fastsat til kontantprisen kr. 3.495.000,00.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme.

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Såfremt grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, kan dette påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske



Adresse: Signellvej 33, Hf. Strandbo, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3202
Ejerudgift/md.: kr. 2.091

Dato: 19.01.2026

overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Fælles arbejdsdage

Der er pligt til at deltage i foreningens fælles arbejdsdage. Deltager man ikke er dette forbundet med et gebyr til foreningen.

Benyttelse

Ejendommen må kun benyttes i begrænset periode jf. haveforeningens ordensregler, da ejendommen er registreret som kolonihavehus.

Grundareal

Der gøres opmærksom på, at det oplyste grundareal på 300 m² er oplyst af sælger og beror derfor ikke på en egentlig opmåling.

Haveleje

Sælger oplyser, at havelejen dækker over udgiften til: medlemskab af foreningen, renovation, vand og kloak.

Uoverensstemmelser på BBR

Der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet:

- **Overdækket terrasse:** Bygningen er ikke anført i BBR.
- **Aflangt udhus:** Bygningen er ikke anført i BBR.

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.