

REAL



Signelilvej 33, Hf. Strandbo, 2300 København S

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	50
Kontant	3.190.000	Værelser	3
Ejerudgift	903	Grund m ²	295
Byggeår	1935		

Sagsnr. **113-3202**

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: Signelilvej 33, Hf. Strandbo, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.190.000

Sagsnr.: 113-3202
Ejerudgift/md.: kr. 903

Dato: 02.07.2026



Charmerende fritidsbolig i første parket til Amager Strand. Metro få minutter ved Amager Strand metro

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.

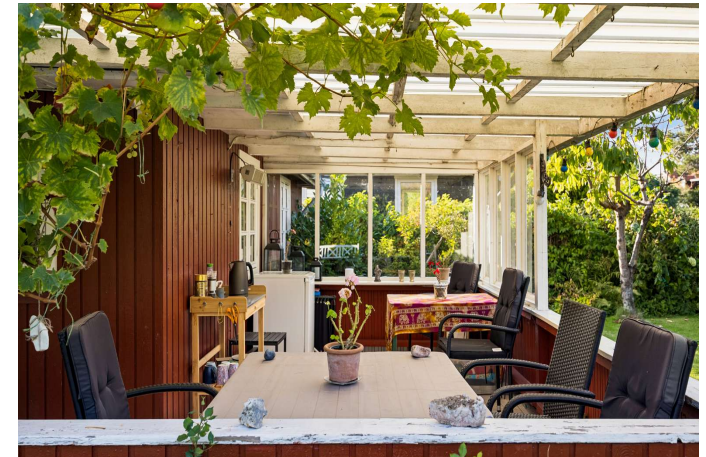
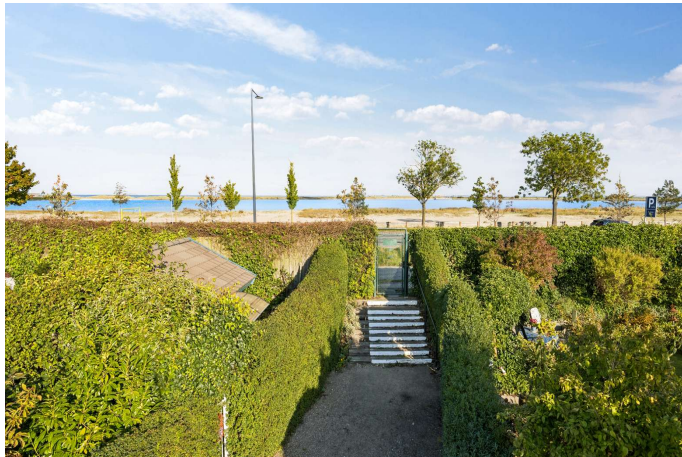
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Dilsad Sahin

Adresse: Signelilvej 33, Hf. Strandbo, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.190.000

Sagsnr.: 113-3202
Ejerudgift/md.: kr. 903

Dato: 02.07.2026

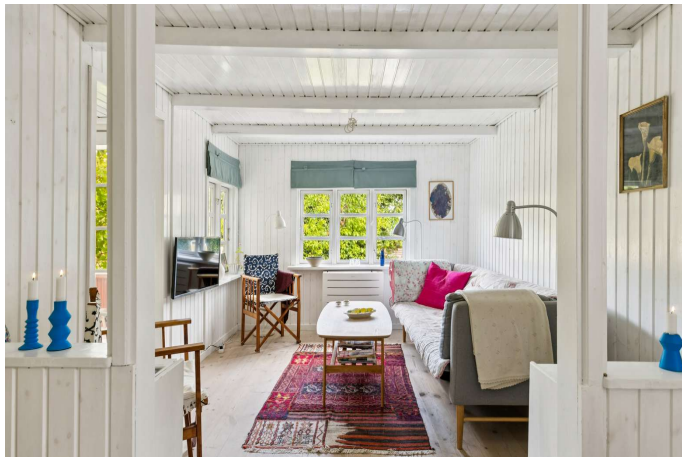




Adresse: Signelilvej 33, Hf. Strandbo, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.190.000

Sagsnr.: 113-3202
Ejerudgift/md.: kr. 903

Dato: 02.07.2026



Adresse: Signelilvej 33, Hf. Strandbo, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.190.000

Sagsnr.: 113-3202
Ejerudgift/md.: kr. 903

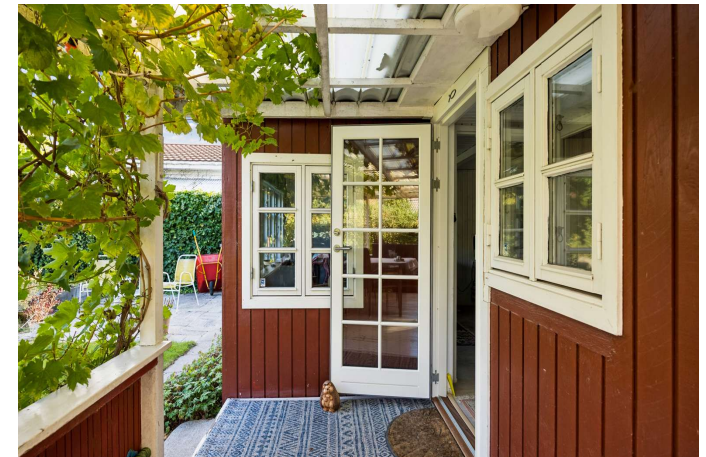
Dato: 02.07.2026



Adresse: Signelilvej 33, Hf. Strandbo, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.190.000

Sagsnr.: 113-3202
Ejerudgift/md.: kr. 903

Dato: 02.07.2026



Adresse: Signelilvej 33, Hf. Strandbo, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.190.000

Sagsnr.: 113-3202
Ejerudgift/md.: kr. 903

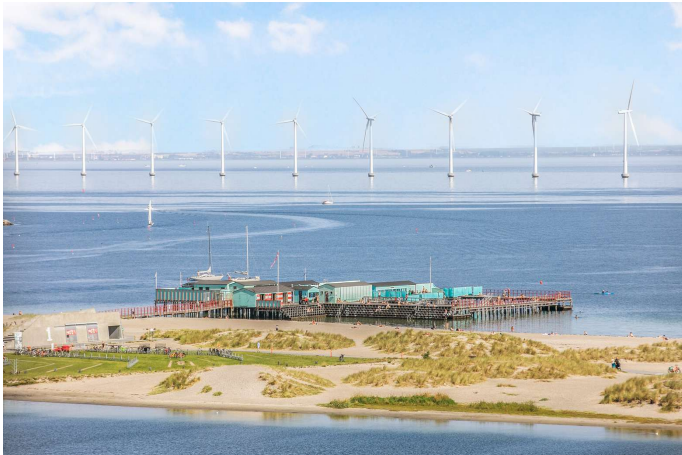
Dato: 02.07.2026



Adresse: Signelilvej 33, Hf. Strandbo, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.190.000

Sagsnr.: 113-3202
Ejerudgift/md.: kr. 903

Dato: 02.07.2026

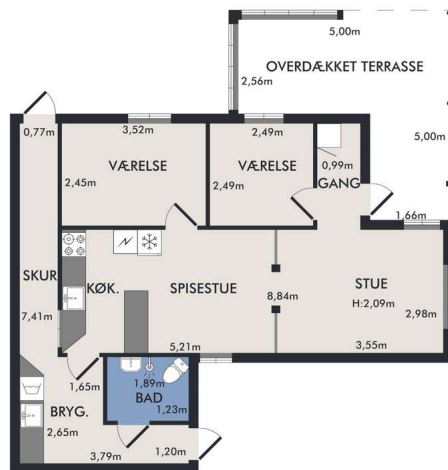




Adresse: Signelilvej 33, Hf. Strandbo, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.190.000

Sagsnr.: 113-3202
Ejerudgift/md.: kr. 903

Dato: 02.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Signelilvej 33, Hf. Strandbo, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.190.000

Sagsnr.: 113-3202
Ejerudgift/md.: kr. 903

Dato: 02.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidshus
Kommune: København
Matr.nr.:
BFE-nr.: 705347
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1935

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi:
Grundværdi: 0
Grundlag for ejd. værdiskat:
Grundlag for grundskyld:

Arealer**

Grundareal: 295 m²
Boligareal i alt: 50 m²

Øvrige arealer:

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

* 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. : 02.07.2026 -
- Nr. : 02.07.2026 -
- Nr. : 02.07.2026 -
- Nr. : 02.07.2026 -
- Nr. : 02.07.2026 -
- Nr. : 02.07.2026 -
- Nr. : 02.07.2026 -
- Nr. : 02.07.2026 -
- Nr. : 02.07.2026 -
- Nr. : 02.07.2026 -
- Nr. : 02.07.2026 -
- Nr. : 02.07.2026 -

Planer

09. Lokalplan nr. 360.pdf
Kommuneplan R24.O.9.25 - R24.O.9.25 - O1

Tilbehør:

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

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.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ___Ja ___X_Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Signelilvej 33, Hf. Strandbo, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.190.000

Sagsnr.: 113-3202
Ejerudgift/md.: kr. 903

Dato: 02.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring 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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Elradiator

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 forbrugsel.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak:

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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Signelilvej 33, Hf. Strandbo, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.190.000

Sagsnr.: 113-3202
Ejerudgift/md.: kr. 903

Dato: 02.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Haveleje (HF Strandbo)	kr.	8.532	Kontantpris	kr.	3.190.000
Husforsikring	kr.	2.301	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
			I alt	kr.	3.211.050
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.					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	10.833			

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.687 md. / 212.249 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.424 md. / 173.091 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: 01.06.2026

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: Signelilvej 33, Hf. Strandbo, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.190.000

Sagsnr.: 113-3202
Ejerudgift/md.: kr. 903

Dato: 02.07.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Haveforeningen Strandbo

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurennet.

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 salgsopstillingen 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 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.



Adresse: Signelilvej 33, Hf. Strandbo, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.190.000

Sagsnr.: 113-3202
Ejerudgift/md.: kr. 903

Dato: 02.07.2026

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



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.