



REAL

Digevej 26, 1. tv., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	89
Kontantpris	5.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.378		
Byggeår	2006	Energimærke	B

Sagsnr. **113-3271**

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

Sagsnr.: 113-3271
Ejerudgift/md.: kr. 4.378

Dato: 23.01.2026



Beskrivelse:

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 shoppetur 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. 4.378

Dato: 23.01.2026



Køkken



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Køkken

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

Sagsnr.: 113-3271
Ejerudgift/md.: kr. 4.378

Dato: 23.01.2026



Værelse



Værelse



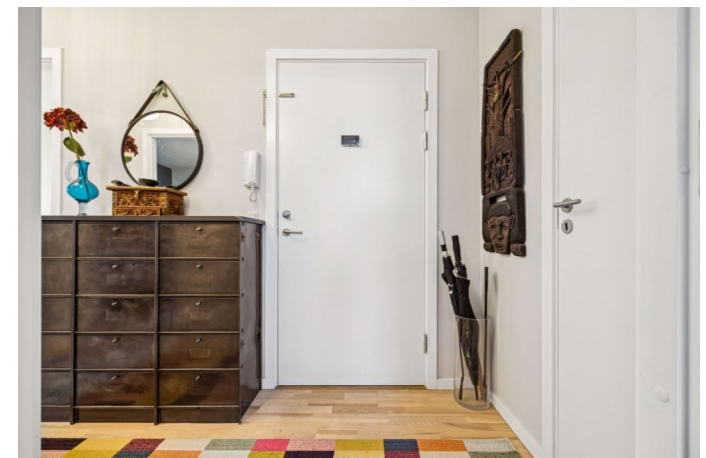
Gang



Badeværelse



Badeværelse



Gang

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

Sagsnr.: 113-3271
Ejerudgift/md.: kr. 4.378

Dato: 23.01.2026



Ejendommen



Ejendommen



Altan



Altan



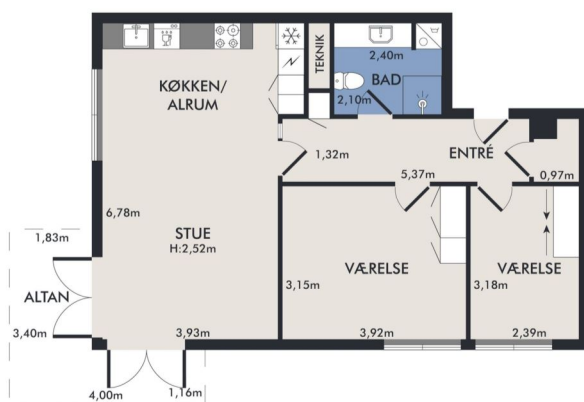
Ejendommen

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

Sagsnr.: 113-3271
Ejerudgift/md.: kr. 4.378

Dato: 23.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

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

Sagsnr.: 113-3271
Ejerudgift/md.: kr. 4.378

Dato: 23.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	361 Eksercerpladsen, København m.fl.
BFE-nr.:	120626
Ejl.nr.:	11
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	76 m ²
- heraf boligareal:	76 m ²

BBR-boligareal:	89 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 01.03.1947 - Dok om luftfartshindringer mv.
Nr. 2 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv.
Nr. 3 lyst d. 18.04.2002 - Dekl. ang. Metro m.m.
Nr. 4 lyst d. 20.12.2002 - Vedtægter for grundejerforeningen Ørestad Amager Fælled Øst.
Nr. 5 lyst d. 20.12.2002 - Vedtægter for vandlauget I Ørestad.
Nr. 6 lyst d. 28.09.2004 - Servitut vedr. maksimal bebyggelse og anvendelse m.m.
Nr. 7 lyst d. 10.11.2004 - Dok vedrørende sikring af Metroen i Ørestad.
Nr. 8 lyst d. 15.09.2005 - Dekl. vedr. benyttelse af pulterrum mv.
Nr. 9 lyst d. 03.04.2006 - Vedtægter for Grundejerforeningen Solstriben II.
Nr. 10 lyst d. 02.08.2006 - Ejerforeningen Solstriben III.

Planer

Lokalplan nr. 307,1 og 307.
Der henvises endvidere til ejendomsdatabaserne.

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. "Elektrolux"
Tørretumbler mrk. "Elektrolux"

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Sagsnr.: 113-3271
Ejerudgift/md.: kr. 4.378

Dato: 23.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Procetor 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.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.939 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme
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.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke B.



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

Sagsnr.: 113-3271
Ejerudgift/md.: kr. 4.378

Dato: 23.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.732	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr.	9.187	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Ejerforening	kr.	20.295	Ejerskiftegebyr til adm.	kr.	1.750
Rottebekæmpelse	kr.	120	I alt	kr.	5.531.600
GF Solstriben II	kr.	6.000	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.		
Arbejdsdag aconto	kr.	1.200			
Ejerudgift i alt 1 år		52.533			

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 29.434 md./ 353.212 år Netto **ekskl.** ejerudgift 24.124 md./ 289.491 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: 20.01.2026
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: Digevej 26, 1. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 113-3271
Ejerudgift/md.: kr. 4.378

Dato: 23.01.2026

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
Totalkredit/2,3% Obligationslån	Obligationslån	2.101.000	2.101.000	2.112.014	DKK	2,34	67.562	29,50	3,11			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 76/1950
Adm. fordelingstal: 76/1950
Sikkerhed til e/f: 40.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret til kælderrum.

Fælles cykelkælder.

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.