

Amager Strandvej 158D, 10. tv, 2300 København S

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**89**
Kontant	**6.995.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**4.265**	Altan	**Ja**
Byggeår	**2014**	Energimærke	**A2010**

Sagsnr. **13400212**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV / Tlf. +45 31484849 / www.realmaeglerne.dk/134

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

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: Amager Strandvej 158D, 10. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 13400212
Ejerudgift/md.: kr. 4.265

Dato: 03.11.2026



Velkommen til Amager Strandvej 158D, 10. tv, hvor der på 10. sal venter en lys og indbydende 3-værelses lejlighed, hvor udsigten med det samme stjæler opmærksomheden. Lejligheden ligger næstøverst oppe i bygningen og højt sammenlignet med omkringliggende bygninger, hvilket både fra opholdsrummet og altanen giver et fantastisk kig mod vandet. Herfra er der frit kig over Øresund, og fra den østvendte altan kan du nyde morgensolen, mens den stiger op over vandet og Øresundsbroen, med udsigt hele vejen til Sverige i horisonten.

Lejlighedens naturlige samlingspunkt er det åbne køkken-alrum, hvor køkken, spiseplads og stue hænger godt sammen. Køkkenet er holdt i hvide fronter med mørk bordplade, mens de store vinduespartier giver et dejligt lysindfald og lader udsigten blive en del af indretningen. De lyse trægulve går igen i opholdsrummet og værelserne, og de varme farver og trædetaljer skaber en behagelig kontrast til de lyse flader. Fra stuen er der direkte adgang til altanen, som har plads til et hyggeligt loungemiljø og morgenkaffen med udsigt.

Boligen byder desuden på to soveværelser. Det ene er indrettet som soveværelse med plads til dobbeltseng, mens det andet i dag fungerer som kontor og kan bruges som børneværelse, gæsteværelse eller hjemmearbejdsplads. Badeværelset har en rummelig bordplade med vask, gode opbevaringsmuligheder og separat bruseområde. Fra entréen er der også adgang til et praktisk disponibelt rum med ekstra opbevaringsplads.

Beliggenheden kombinerer strandliv med en nem hverdag. Amager Strandpark ligger tæt på og indbyder til både gåture, badeture og en løbetur langs vandet. Du har kort afstand til Øresund Metro, som gør turen mod Indre By og lufthavnen enkel. I nærområdet finder du også dagligvareindkøb, caféer, skoler og daginstitutioner, så både hverdagens praktiske gøremål og fritidens oplevelser er inden for rækkevidde.

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: Sebastian Vittoriani

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Amager Strandvej 158D, 10. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 13400212
Ejerudgift/md.: kr. 4.265

Dato: 03.11.2026







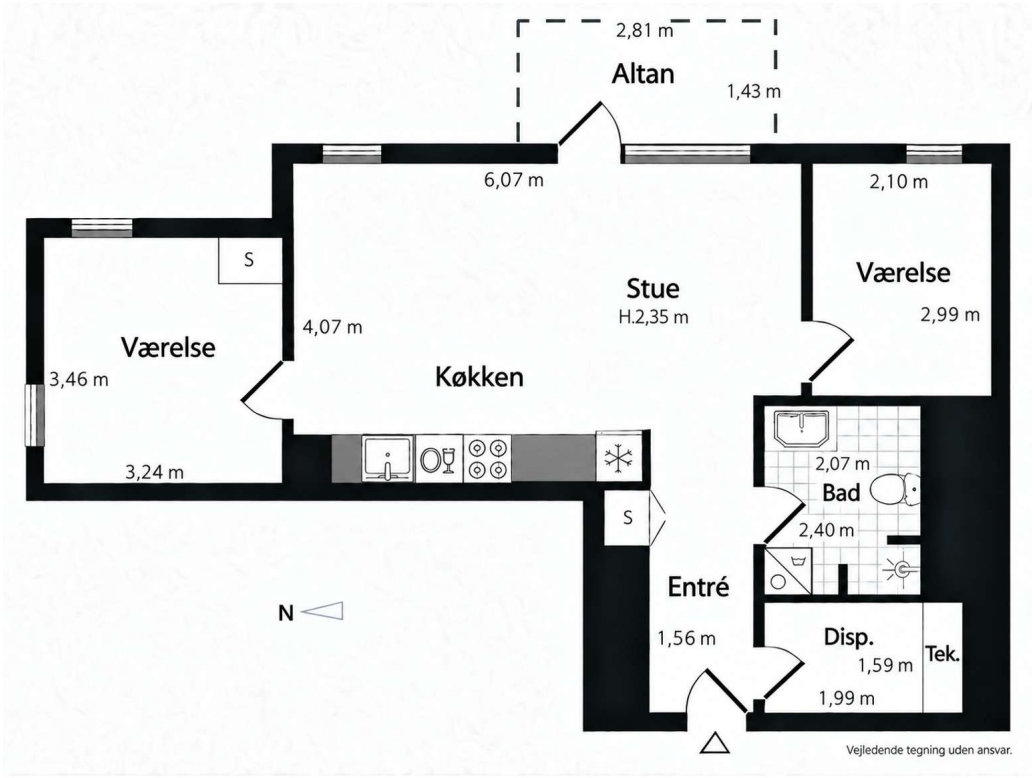

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

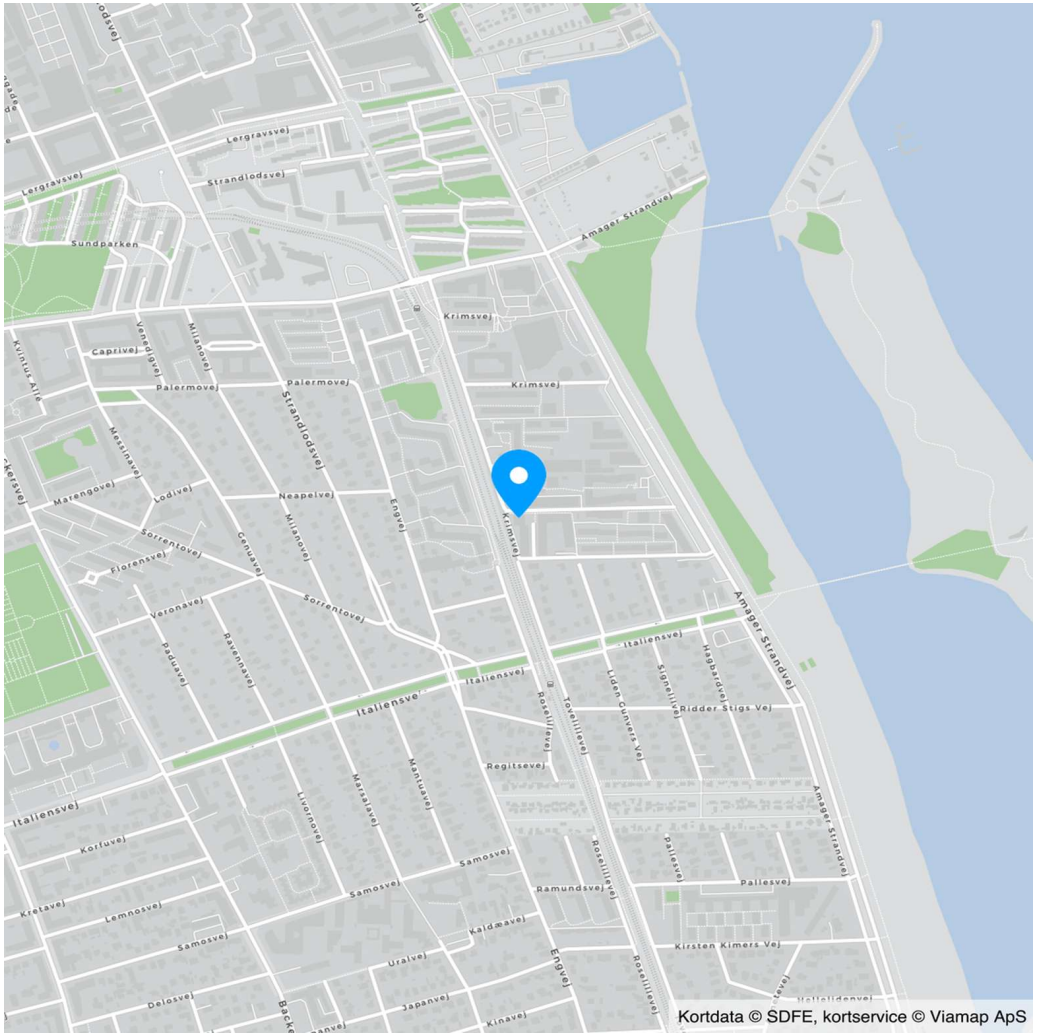
RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Amager Strandvej 158D, 10. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 13400212
Ejerudgift/md.: kr. 4.265

Dato: 03.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Amager Strandvej 158D, 10. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 13400212
Ejerudgift/md.: kr. 4.265

Dato: 03.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	4186 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	132178
Ejerl. Nr.:	111
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2014

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	5.420.000
Grundværdi:	3.040.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.336.000
Grundlag for grundskyld:	2.432.000

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	74 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	74 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:

Der henvises til side 5

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

Ovn (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Kogeplade (Siemens), Tørretumbler (Siemens), Vaskemaskine (Siemens), Køle/fryseskab (Siemens), Emhætte (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Amager Strandvej 158D, 10. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 13400212
Ejerudgift/md.: kr. 4.265

Dato: 03.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Via ejerforeningen
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 3.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales aconto varme kr. 250,- pr. måned.
Der betales aconto vand kr. 175,- pr. måned.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2010

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Amager Strandvej 158D, 10. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 13400212
Ejerudgift/md.: kr. 4.265

Dato: 03.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	22.114
Grundskyld	kr.	12.403
Fællesudgifter, anslået	kr.	16.540
Ejendomsbidrag 2026	kr.	120
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	51.177

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	6.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	43.850
Ejerskiftegebyr til adminstrator , anslået	kr.	2.000
I alt	kr.	7.040.850

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.

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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 40.983 md. / 491.795 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 32.999 md. / 395.990 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Amager Strandvej 158D, 10. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 13400212
Ejerudgift/md.: kr. 4.265

Dato: 03.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 23: hovedstol kr. 3.836.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: EJERFORENINGEN ØRESUNDSTERRASSERNE
Eksisterende sikkerhed: Kr. 50.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 11.500 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Amager Strand
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 74 / 10557
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret
Depotrum

Fællesfaciliteter
Fælles selskabslokale, kommende lejlighed til leje for gæster

Servitutter
- Nr. 1: 27.11.2018 - Servitut om Metro i åben land
- Nr. 2: 04.02.1942 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- Nr. 3: 01.03.1947 - Luftfartshindringer i 25 m højde over terrainet eller derover kræves tilladelse fra Min. f. off. arbejder. Forprioritet
- Nr. 4: 04.12.1951 - Dok om retningsplan mv
- Nr. 5: 12.06.1952 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering .
- Nr. 6: 12.05.1953 - Dok om gadeanlæg, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende. .
- Nr. 7: 26.06.1953 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv .
- Nr. 8: 18.08.1975 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_A-III_128
- Nr. 9: 22.03.1982 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv .
- Nr. 10: 27.05.1983 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_A-III_128
- Nr. 11: 15.06.1984 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 12: 12.11.1984 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_A-III_128
- Nr. 13: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv 1_F-I_13
- Nr. 15: 21.10.2011 - Jordforurening
- Nr. 16: 19.03.2012 - Deklaration vedrørende vejadgang og byggeret
- Nr. 17: 24.03.2014 - Deklaration vedrørende vilkår i byggetilladelse
- Nr. 18: 24.03.2014 - Deklaration om brandvej
- Nr. 19: 22.08.2014 - Deklaration om vilkår i byggetilladelse
- Nr. 20: 18.11.2014 - VEDTÆGTER 1. NAVN OG HJEMSTED 1.1 Foreningens navn er Grundejerforeningen Amager Strand (herefter kaldet Grundejerforeningen"). 1.2 Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.
- Nr. 21: 10.01.2024 - VEDTÆGTEREJERFORENINGEN ØRESUNDSTERRASSERNECVR-nr.: 35 77 36 81

Planer
Kommuneplan R24.C.9.7 - R24.C.9.7 - C1*
Lokalplan 628 - Krimsvej II

Andre forhold af væsentlig betydning
Jordforurening V2
Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 2.

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. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de 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.

Planer Københavns Kommune
Anlægsprojekter - https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter
Cykel- og gangbro mellem Enghave Brygge og Islands Brygge - https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/9fc296bd-bdb8-44b3-b797-2a8d047a819d/84a42182-cdb4-4e5a-9353-152e602191fe-bilag-1.pdf
Kommuneplan 2024 - https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan
Spildevandsplan 2018 - https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/

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

Velkommen til RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Hos RealMæglerne Renny Clemmensen bestræber vi os på at være et personligt firma, hvor vi tilbyder en professionel og seriøs rådgivning uanset om du skal købe eller sælge og med 14 års erfaring som ejendomsmægler er dit salg i absolut gode hænder.

Det er en stor beslutning, når man vælger ejendomsmægler. Grundlæggende handler det om tillid og hvem der kan gøre en positiv forskel i forbindelse med salget af ens bolig. For os er det vores målsætning at tilbyde branchens mest kompetente rådgivning samt den bedste løsning i forbindelse med dit salg.