



REAL

Strandlodsvej 23D, 3. tv, 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	125
Kontant	8.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.861	Altan	Ja
Byggeår	2018	Energimærke	A2020

Sagsnr. **113-3372**

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: Strandlodsvej 23D, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 113-3372
Ejerudgift/md.: kr. 5.861

Dato: 06.06.2026



FANTASTISK TAGLEJLIGHED MED ÅBEN UDSIGT TÆT PÅ AMAGER STRAND

Træd ind til en absolut enestående ejerlejlighed beliggende i det eftertragtede Strandholmen. Taglejligheden fra 2018 tilbyder ikke blot et hjem, men en livsstil, hvor komfort og luksus går hånd i hånd. Området er ideelt for børnefamilier med flere trygge miljøer, udendørs fitnessfaciliteter og legepladser lige uden for døren. Ganske få skridt herfra finder du Amager Strandparks fantastiske omgivelser, der efterhånden er et af Københavns mest populære sommerattraktioner. Skal turen i stedet mod cafélivet i byen findes Metro ikke langt herfra, som i øvrigt kører til lufthavnen på ingen tid.

Lejligheden præsenterer sig med en imponerende tagterrasse, der giver rig mulighed for at nyde solen dagen lang. Her er perfekt til store sammenkomster eller afslappende stunder med udsigt over Amagerbanen mod Amager Strandpark. Fra terrassen har du adgang til et pragtfuldt taghus, som rummer en stue med panoramavinduer hele vejen rundt, hvilket skaber en unik atmosfære fyldt med lys.

På underetagen finder du to rummelige værelser; det ene indrettet med et stilfuldt walk-in closet. Stuen imponerer med sit fantastiske lysindfald og plads til både sofa- og spiseområde samt direkte adgang til en usædvanligt stor hjørnealtan. Herfra kan du også nyde den åbne udsigt over Amagerbanen.

Det moderne badeværelse er designet med funktionalitet for øje, herunder praktiske vaskefaciliteter og bordplads til tøjvask. Lejligheden er udstyret med gulvvarme overalt samt et moderne ventilationssystem, hvilket sikrer optimal indeklima året rundt.

Ejendommen har moderne dørtelefon, elevator samt mulighed for at erhverve egen parkeringsplads i den rummelige p-kælder under foreningsareal.

Et hjem der føles som en oplevelse hver gang. Velkommen til.

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



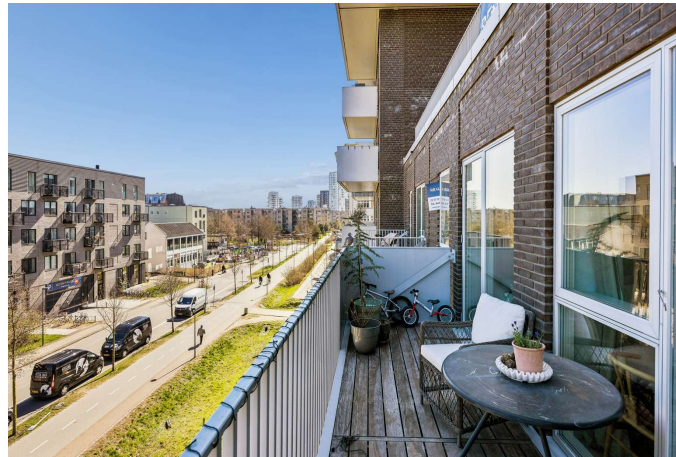
Adresse: Strandlodsvej 23D, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 113-3372
Ejerudgift/md.: kr. 5.861

Dato: 06.06.2026



Altan



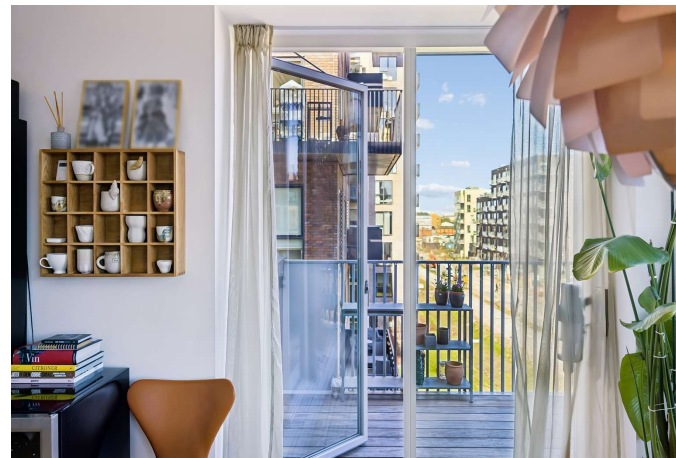
Altan



Stue



Alrum



Alrum/Altan



Alrum



Adresse: Strandlodsvej 23D, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 113-3372
Ejerudgift/md.: kr. 5.861

Dato: 06.06.2026



Køkken



Køkken



Trappe



Værelse



Værelse



Badeværelse



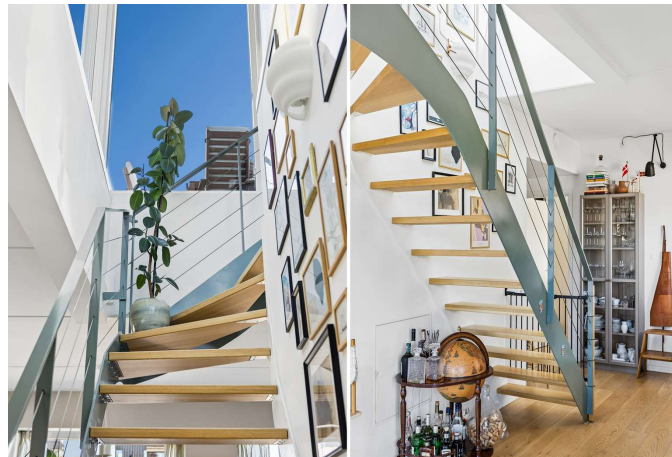
Adresse: Strandlodsvej 23D, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 113-3372
Ejerudgift/md.: kr. 5.861

Dato: 06.06.2026



Badeværelse



Trappe



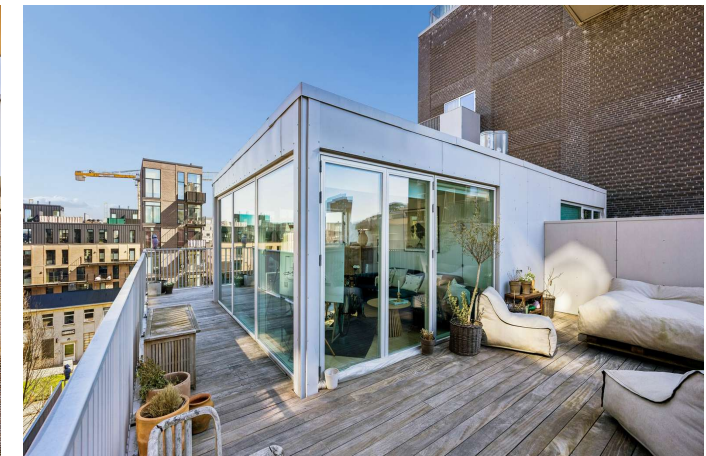
Taghus



Taghus



Taghus

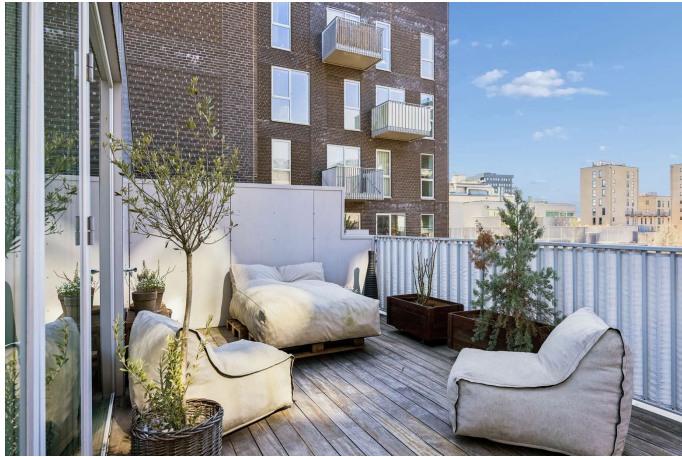


Tagterrace

Adresse: Strandlodsvej 23D, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 113-3372
Ejerudgift/md.: kr. 5.861

Dato: 06.06.2026



Tagterrasse



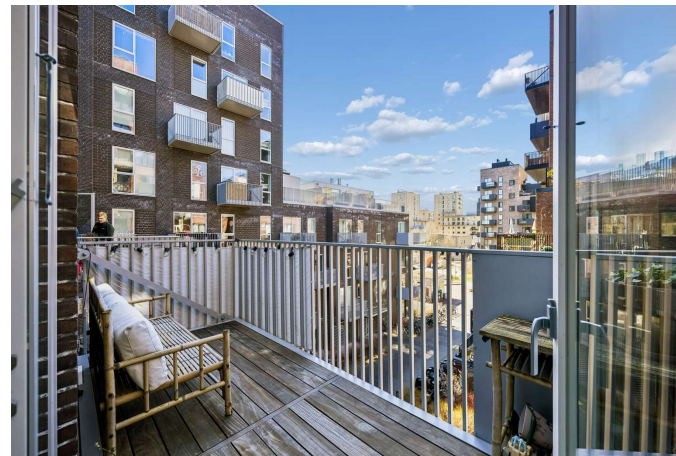
Tagterrasse



Udsigt



Udsigt



Altan



Udsigt

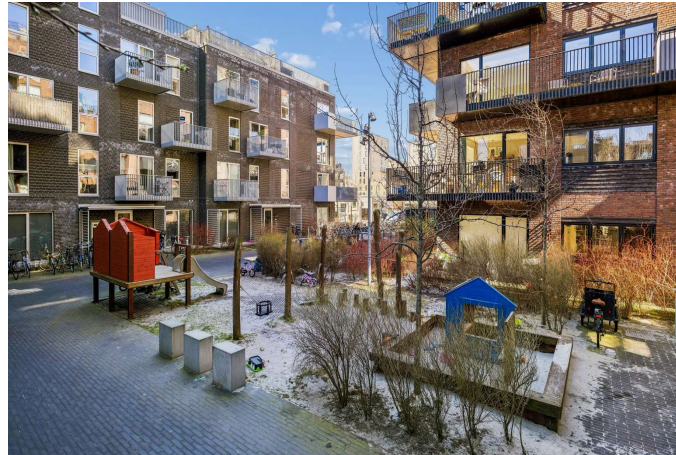
Adresse: Strandlodsvej 23D, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 113-3372
Ejerudgift/md.: kr. 5.861

Dato: 06.06.2026



Legeplads



Legeplads



Ejendommen

Adresse: Strandlodsvej 23D, 3. tv, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 113-3372
 Ejerudgift/md.: kr. 5.861

Dato: 06.06.2026

REAL

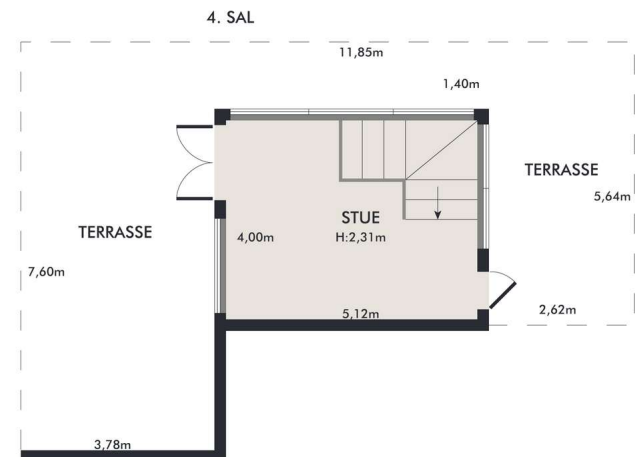


REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Strandlodsvej 23D, 3. tv, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 8.995.000

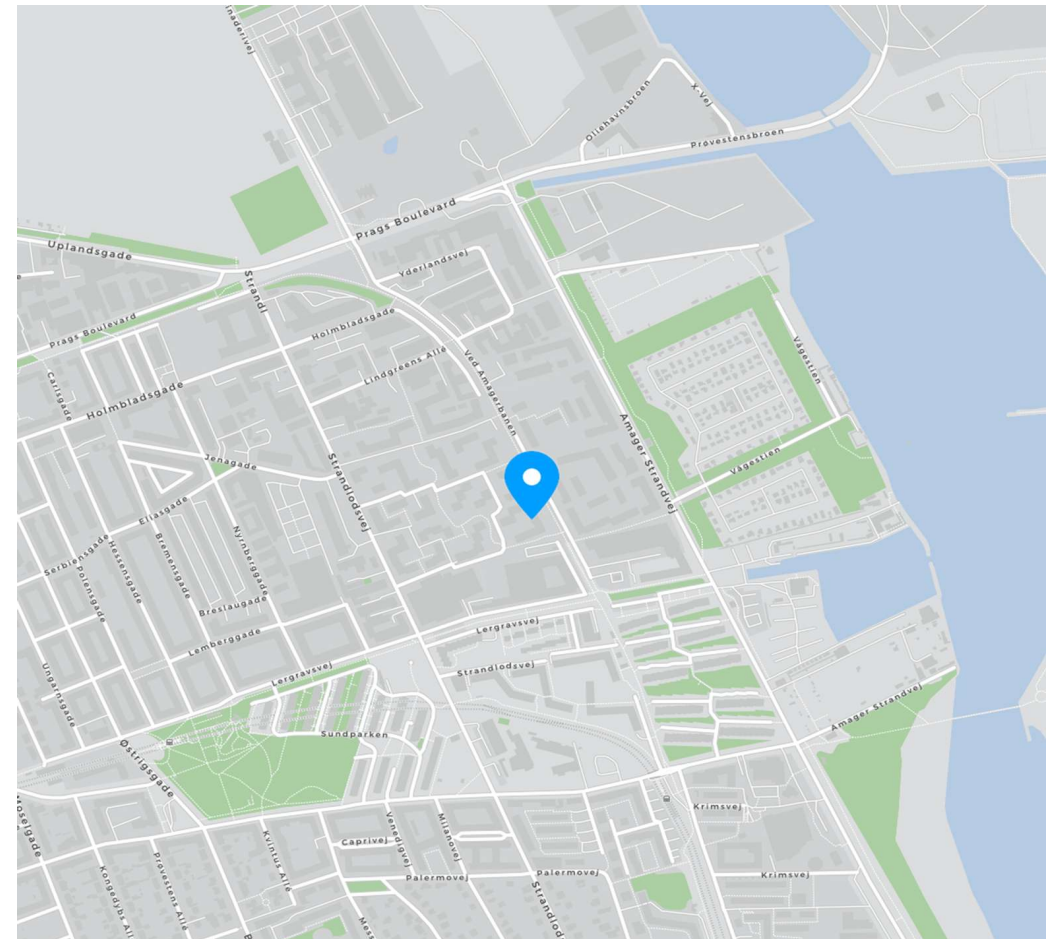
Sagsnr.: 113-3372
 Ejerudgift/md.: kr. 5.861

Dato: 06.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Strandlodsvej 23D, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 113-3372
Ejerudgift/md.: kr. 5.861

Dato: 06.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3944c Sundbyøster, København
BFE-nr.:	421292
Ejerl. Nr.:	110
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.814.000
Grundværdi:	3.692.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.451.200
Grundlag for grundskyld:	2.953.600

Arealer**

Tinglyst areal:	116 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	116 m ²
BBR-boligareal:	125 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:

Servitutter

- Nr. 1: 05.09.1942 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- Nr. 2: 12.10.1960 - Dok om vandforsyning mv, Om resp se akt
- Nr. 3: 29.06.1962 - Dok om afløb af overfladevand mv, Om resp se akt 1_F-III_353
- Nr. 4: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I) 1_F-I_13
- Nr. 5: 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
- Nr. 6: 01.08.2016 - Jordforurening
- Nr. 7: 01.03.2018 - Vedtægter for Ejerforeningen Strandholmen Ternen og Klyden
- Nr. 9: 30.10.2018 - Vedtægter for Grundejerforeningen Strandholmen
- Nr. 10: 09.03.2020 - Deklaration om færdselsret

Planer

- 15. Lokalplan nr. 449 - Strandlodsvej
- 15. Lokalplan nr. 449-1 - Strandlodsvej tillæg 1

Tilbehør:

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

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Strandlodsvej 23D, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 113-3372
Ejerudgift/md.: kr. 5.861

Dato: 06.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.592 Forbrug: 8.205 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Ovenstående årsforbrug er baseret på det årlige A'conto beløb.

A'conto varme udgør 966 kr. pr. måned

A'conto vand udgør 325 kr. pr. måned

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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: Energimærke A2020



Adresse: Strandlodsvej 23D, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 113-3372
Ejerudgift/md.: kr. 5.861

Dato: 06.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	27.801	Kontantpris	kr.	8.995.000
Grundskyld	kr.	15.063	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	55.850
Fællesudgifter	kr.	27.321	Ejerskiftegebyr, EF	kr.	2.950
Rottebekæmpelse	kr.	146	Købers advokat, anslået	kr.	10.000
			I alt	kr.	9.063.800
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Eventuelle finansieringsomkostninger heriblandt tinglysning af pant.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	70.331			

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: 450.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 48.768 md. / 585.213 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 39.891 md. / 478.696 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: Strandlodsvej 23D, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 113-3372
Ejerudgift/md.: kr. 5.861

Dato: 06.06.2026

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:

Nr. 11: hovedstol kr. 5.239.000

Nr. 12: hovedstol kr. 151.100

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Strandholmen Deas A/S

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Strandholmen Ternen og Klyden

Eksisterende sikkerhed: Kr. 41.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 116 / 10429

Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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

Fredningsstatus

Bevaringsværdi ingen.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og

ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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 registreret

Ejendommen er ifølge kommunens oplysninger registreret som forurennet på vidensniveau 2.

En forurening på vidensniveau 2 med nuancering F0 betyder, at miljømyndighederne har under-



Adresse: Strandlodsvej 23D, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 113-3372
Ejerudgift/md.: kr. 5.861

Dato: 06.06.2026

søgt ejendommen ved hjælp af jordprøver mv. og på den baggrund konstateret, at ejendommen er forurenet i større eller mindre omfang. Det er samtidig vurderet, at forureningen ikke udgør en sundhedsrisiko ved den nuværende anvendelse af ejendommen. Kontakt eventuelt ejendomsmægleren for yderligere oplysninger.

Oplysninger om parkering

Administrator har oplyst følgende: Parkeringskælderens hører til grundejerforeningen Strandholmen, som endnu ikke er overdraget til grundejerforeningen. Bestyrelsen kører en reklamationssag overfor bygherre (CASA), som omhandler indregulering af ventilationen og udbedring af murkroner. Murkroner er udbedret af bygherre i denne forbindelse. Bestyrelsen regner med at reklamationen på ventilation også bliver det. Bestyrelsen anser sagen omkring hylende altaner, rør og ventiler som værende afsluttet efter bygherres udbedring i april 2022. Der har i marts 2023 været afholdt 5-årsgennemgang på ejendommene, hvor ejendommenes fejl og mangler vil blive løftet overfor bygherre.

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.