



REAL

Strandlodsvej 23B, 3. tv., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	102
Kontantpris	6.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.649		
Byggeår	2021	Energimærke	A2020

Sagsnr. **113-3031**

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: Strandlodsvej 23B, 3. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 113-3031
Ejerudgift/md.: kr. 4.649

Dato: 04.05.2025



Beskrivelse:

Pragtfuld og lys 4V lejlighed med 2 altaner – Tæt på strand og by

Velkommen til denne stilfulde og indflytningsklare ejerlejlighed, hvor moderne komfort og byliv går hånd i hånd. Beliggende i et nyopført og attraktivt boligområde på Strandlodsvej byder denne bolig fra 2021 på 102 veldisponerede kvadratmeter – perfekt til den kvalitetsbevidste køber, der ønsker både æstetik og funktionalitet.

Læs mere på næste side...

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: Natacha Pind Bergmann



Adresse: Strandlodsvej 23B, 3. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 113-3031
Ejerudgift/md.: kr. 4.649

Dato: 04.05.2025

Lejligheden imponerer med en moderne planløsning, hvor det elegante køkken smelter sammen med den lyse stue i ét åbent og indbydende opholdsrum. Her er der plads til både hverdagsliv og gæstebesøg, med et stilfuldt køkken holdt i hvide elementer fra UnoForm, som sikrer et tidløst udtryk. De store vinduespartier trækker dagslyset ind og skaber en behagelig og åben atmosfære, mens de to altaner giver mulighed for at nyde solen fra morgen til aften – mod nord og syd.

Boligen rummer tre værelser, hvilket giver god fleksibilitet – hvad end du drømmer om børneværelser, hjemmekontor eller gæsteværelse. Ét værelse har direkte adgang til den nordvendte altan med kig til det rolige gårdmiljø, mens både stuen og et andet værelse har udgang til den sydvendte altan – ideel til afslapning i solen.

Det rummelige badeværelse fuldender boligen med sine praktiske løsninger, herunder vaskemaskine og tørretumbler med god bord- og opbevaringsplads – alt sammen med fokus på både funktion og æstetik.

Ejendommen byder på elevator direkte til kælderniveau, hvor du finder dit eget private opbevaringsrum. Udenfor venter et indbydende gårdmiljø med aktiviteter for både store og små – herunder mini fodboldbane, rampe til skateboard, udendørs fitness og legeplads. Et socialt og aktivt fællesrum, lige udenfor hoveddøren.

Med beliggenhed på Strandloddén får du det bedste fra to verdener: byens puls og hverdagens bekvemmeligheder i form af metro, indkøb og institutioner – kombineret med naturskønne omgivelser nær Amager Strandpark. En ideel base for både singler, par og børnefamilier – klar til at danne rammen om næste kapitel i dit liv.

Velkommen hjem!

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

Adresse: Strandlodsvej 23B, 3. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 113-3031
Ejerudgift/md.: kr. 4.649

Dato: 04.05.2025



stue



stue



køkken



køkken



værelse

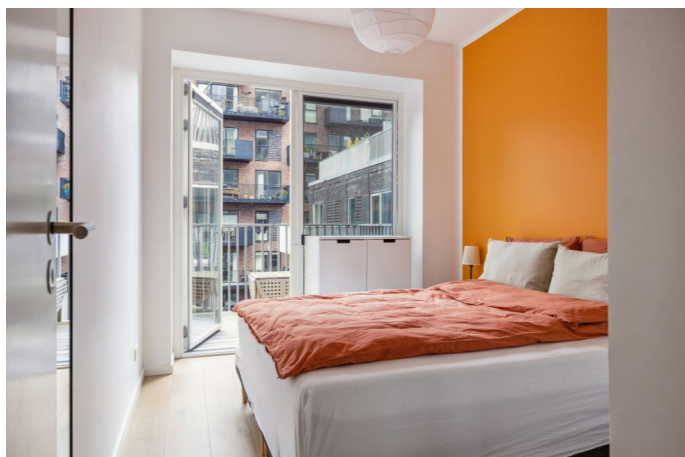


værelse

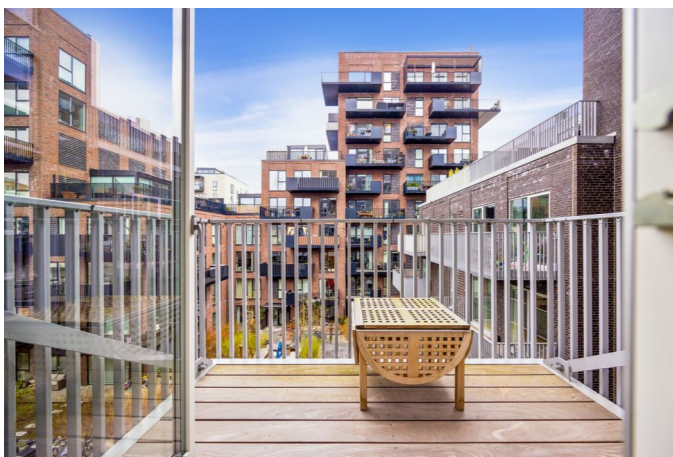
Adresse: Strandlodsvej 23B, 3. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 113-3031
Ejerudgift/md.: kr. 4.649

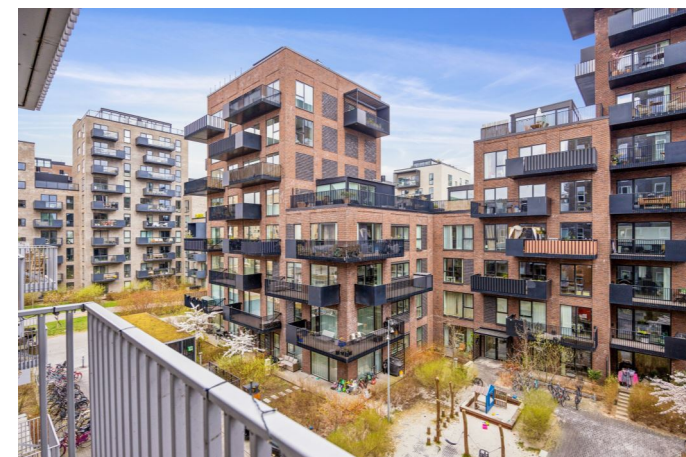
Dato: 04.05.2025



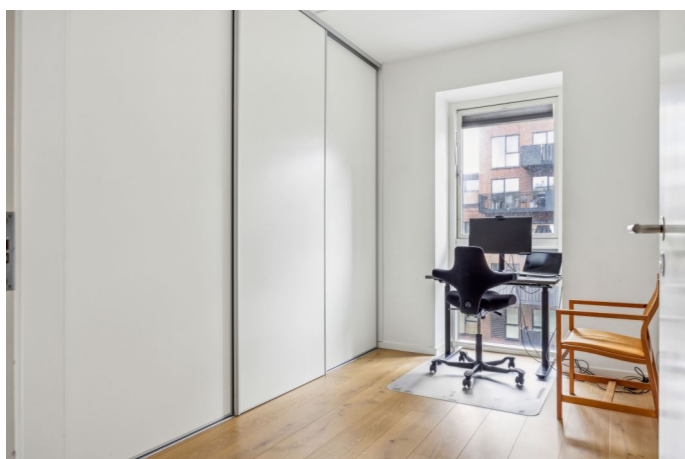
værelse



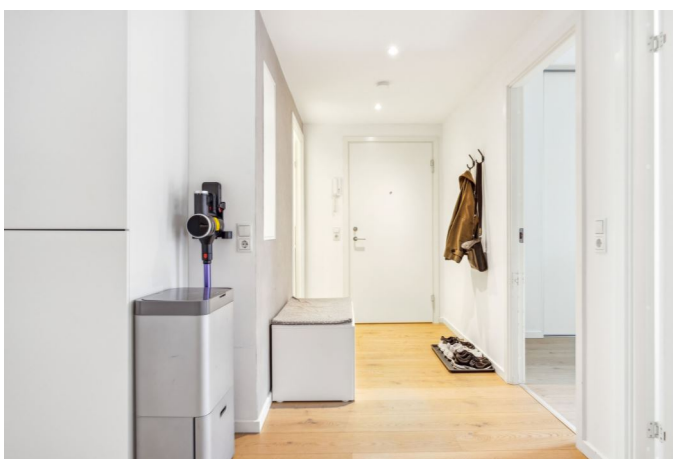
altan



altan



værelse



entre



badeværelse

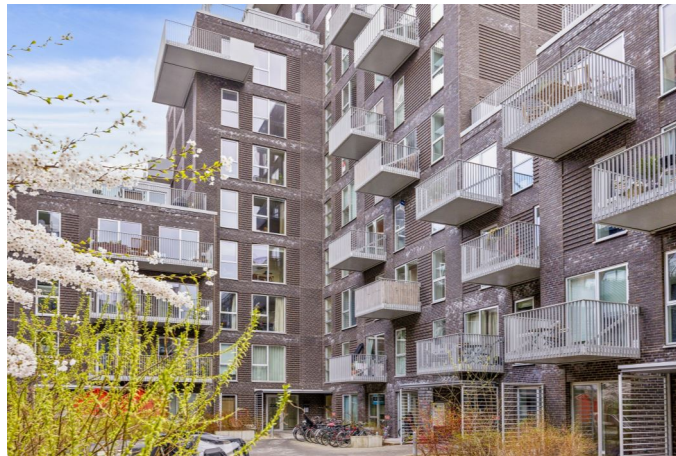
Adresse: Strandlodsvej 23B, 3. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 113-3031
Ejerudgift/md.: kr. 4.649

Dato: 04.05.2025



badeværelse



ejendommen

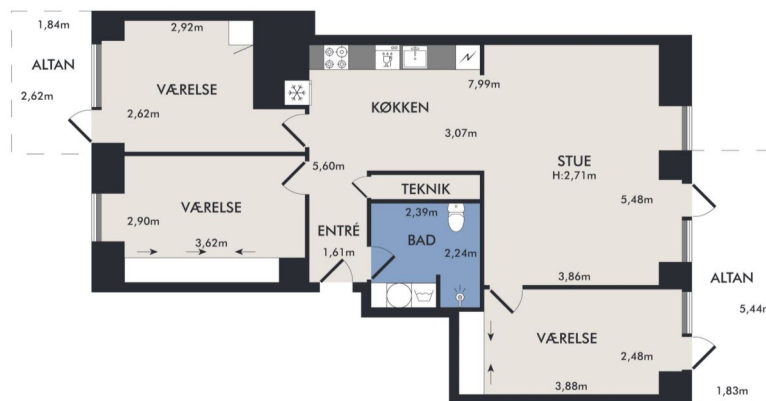


ejendommen

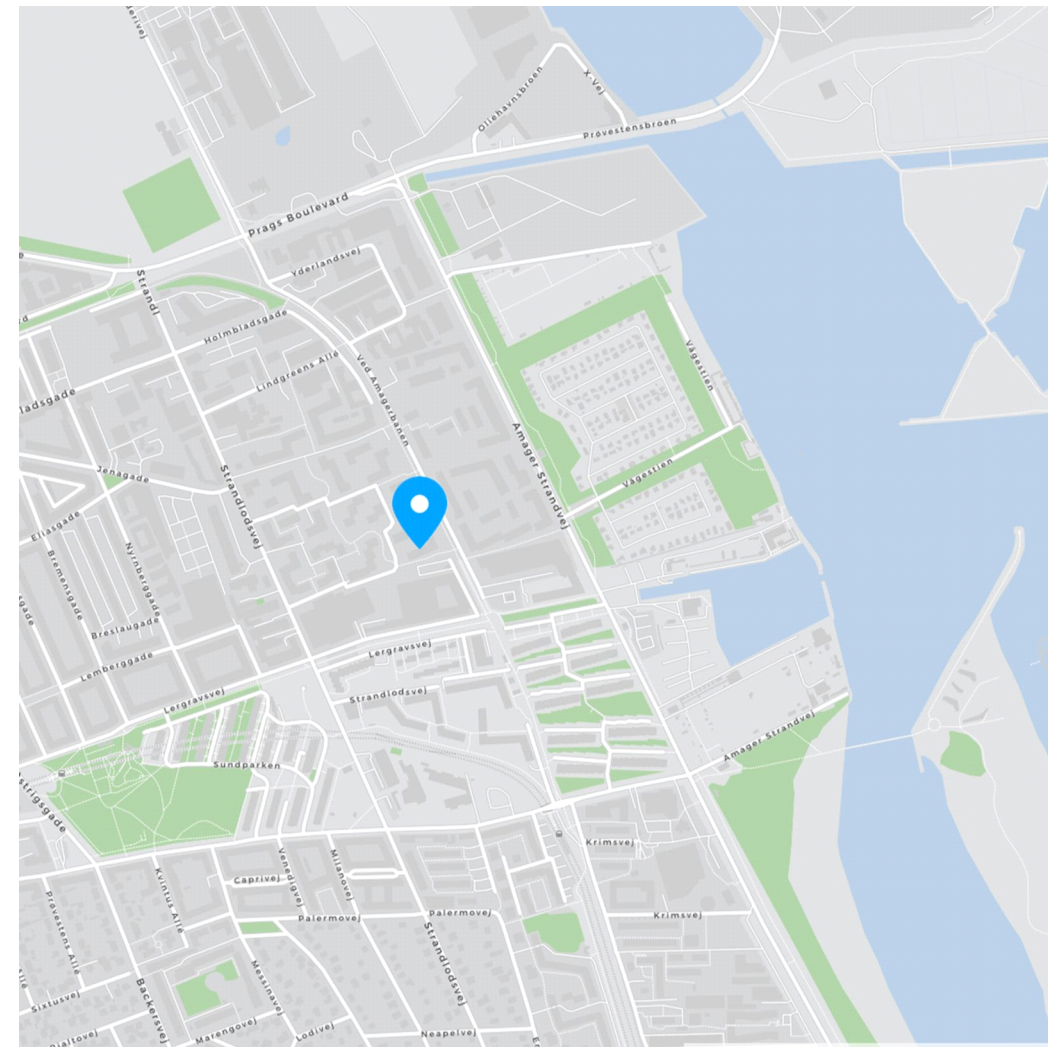
Adresse: Strandlodsvej 23B, 3. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 113-3031
Ejerudgift/md.: kr. 4.649

Dato: 04.05.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Strandlodsvej 23B, 3. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 113-3031
Ejerudgift/md.: kr. 4.649

Dato: 04.05.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3944 c Sundbyøster, København
BFE-nr.:	421352
Ejerl.nr.:	65
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.498.000 kr.
Grundværdi:	3.007.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.398.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.405.600 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	89 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	89 m ²
BBR-boligareal:	102 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal:	89/10429
Adm. fordelingstal:	89/10429
Sikkerhed til e/f:	41.000 kr.
I form af:	Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 05.09.1942 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
Nr. 2 lyst d. 12.10.1960 - Dok om vandforsyning mv
Nr. 3 lyst d. 29.06.1962 - Dok om afløb af overfladevand mv
Nr. 4 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 5 lyst d. 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv
Nr. 6 lyst d. 01.08.2016 - Jordforurening
Nr. 7 lyst d. 01.03.2018 - Vedtægter for Ejerforeningen Strandholmen Ternen og Klyden
Nr. 9 lyst d. 30.10.2018 - Vedtægter for Grundejerforeningen Strandholmen
Nr. 10 lyst d. 09.03.2020 - Deklaration om færdselsret

Planer

Lokalplan nr. 449 inkl. tillæg.
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Strandholmen Deas A/S
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret til opbevaringsrum

Tilbehør:

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

Ovn - Miele
Kogeplade - Miele
Emhætte
Mikroovn - Miele
Køle/fryseskab - Miele
Opvaskemaskine - Miele
Vaskemaskine - Miele
Tørretumbler - Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Strandlodsvej 23B, 3. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 113-3031
Ejerudgift/md.: kr. 4.649

Dato: 04.05.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 3.412 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023-2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsoptstillingens 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 A2020.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Jordforurening

Ejendommen er ifølge regionens oplysninger registreret som forurenede 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 forurenede i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.



Adresse: Strandlodsvej 23B, 3. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 113-3031
Ejerudgift/md.: kr. 4.649

Dato: 04.05.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	22.432	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.795.000
Grundskyld	kr.	12.269	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	42.650
Ejerforening	kr.	20.962	Ejerskiftegebyr	kr.	2.290
Rottebekæmpelse	kr.	129	Indflytningsgebyr	kr.	1.500
			I alt	kr.	6.841.440
			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		55.791			

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: 340.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 37.505 md./ 450.060 år Netto **ekskl.** ejerudgift 30.649 md./ 367.791 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: 30.04.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Strandlodsvej 23B, 3. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 113-3031
Ejerudgift/md.: kr. 4.649

Dato: 04.05.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

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
Jyske Realkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	3.436.000	3.436.000	3.437.250	DKK	3,01	114.005	27,50	2,88			Nej	

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 - din lokale ejendomsmægler

RealMæglerne Amager er en del af en landsdækkende ejendomsmæglerkæde og vi er uafhængige af banker. Med beliggenhed centralt på Amagerbrogade og 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 eller fritidsbolig.