



REAL

Strandlodsvej 23D, 3. th, 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	113
Kontant	8.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.267	Altan	Ja
Byggeår	2021	Energimærke	A2020

Sagsnr. **113-3409**

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. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 113-3409
Ejerudgift/md.: kr. 5.267

Dato: 12.08.2026



PENTHOUSE MED EXCEPTIONELT MEGET UDEAREAL - OG EKSTRA STORT KÆLDERRUM

Velkommen til Strandlodsvej 23D, 3. th. – en moderne og stilfuld penthouselejlighed på hele 113 m², hvor gennemtænkt arkitektur, eksklusive materialevalg og en attraktiv beliggenhed går op i en højere enhed. Her får I en indflytningsklar bolig fra 2018, der kombinerer komfort, funktionalitet og et enestående udeliv med to altaner samt en privat tagterrasse med to afsnit til henholdsvis morgensol og aftensol.

Lejligheden fremstår lys, elegant og yderst velholdt med store vinduespartier, som lader dagslyset strømme ind og skaber en behagelig atmosfære i hele boligen. Den gennemtænkte planløsning gør lejligheden ideel til både familien, parret eller køberen, der ønsker god plads og moderne rammer.

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: Dilsad Sahin

Adresse: Strandlodsvej 23D, 3. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 113-3409
Ejerudgift/md.: kr. 5.267

Dato: 12.08.2026

Lejlighedens naturlige samlingspunkt er det imponerende køkken-alrum. Her er der rig mulighed for både hverdagens hyggelige stunder og større sammenkomster med familie og venner. De store vinduespartier skaber en fantastisk rumfornemmelse og giver direkte adgang til en af lejlighedens altaner, hvor morgenkaffen eller aftensolen kan nydes.

Lejligheden byder på i alt fire veldisponerede rum og en yderst fleksibel planløsning. Her får I to skønne stuer med rigelig plads til både spise- og opholdsafdeling, samt to gode, regulære værelser. Har I brug for flere soverum, kan stuerne sagtens inddrages og fungere som ekstra værelser, hvilket giver jer et hav af indretningsmuligheder alt efter jeres behov.

Badeværelset er udført i tidløse materialer med separat bruseniche, stilrent inventar og naturligvis gulvvarme ligesom resten af lejligheden. Overalt i boligen opleves en høj kvalitet i både materialevalg og finish, som understøtter den eksklusive boligoplevelse.

Det, der for alvor gør denne lejlighed til noget ganske særligt, er det exceptionelt store udeareal. Her får I to enorme altaner med orientering mod øst og vest – men herlighederne stopper ikke her. Boligen byder også på en kæmpe privat tagterrasse, der favner både øst og vest. Denne unikke kombination giver jer usædvanligt mange kvadratmeter under åben himmel, masser af sol og det perfekte setup til sommerens lange aftener med grill og loungestemning. En sand sjældenhed.

Ejendommen er opført i 2018 og fremstår moderne, velholdt og med fokus på både æstetik og funktionalitet. Her får du en lejlighed med nutidens komfort, energieffektive løsninger og minimal vedligeholdelse i mange år frem.

Til lejligheden hører et ekstraordinært stort kælderrum med, hvilket er særligt unikt for området, der primært består af lejligheden uden tilhørende kælderrum.

Beliggenheden på Strandlodsvej er særdeles eftertragtet og kombinerer byliv med nærhed til natur og vand. I nærområdet finder I et stort udvalg af hyggelige caféer, restauranter og specialbutikker, ligesom dagligvareindkøb er let tilgængeligt med flere supermarkeder inden for kort afstand.

Området byder desuden på gode rekreative muligheder med grønne områder, havnepromenade og kort afstand til både Amager Strandpark og byens mange oplevelser. Offentlig transport er ligeledes i top med metro i nærheden, som fører jer til Kastrup Lufthavn eller indre by på ingen tid. Skal det i stedet være på to hjul fører Supercykelstien rundt om hjørnet dig til Indre by. Samtidig er der nem adgang til motorvejsnettet, hvilket gør hverdagen ekstra bekvem.

ØNSKER DU EN P-PLADS?

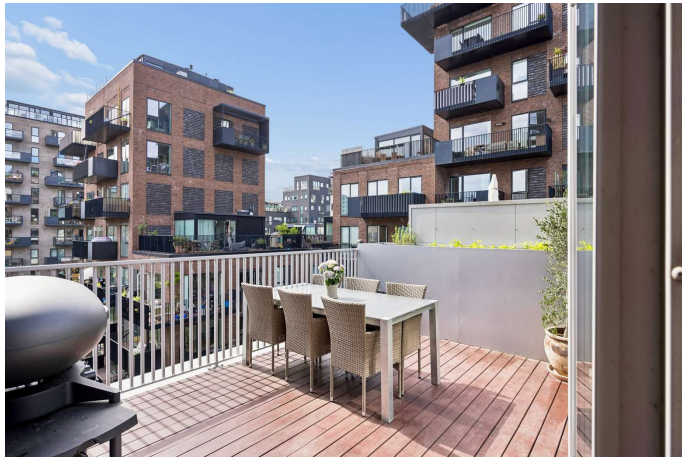
Så kan vi afsløre, at sælger også udbyder en p-plads i kælderen under matriklen til kr. 300.000.

Lyder det som noget for jer? Så kontakt os. Vi glæder os til at vise jer lejligheden!

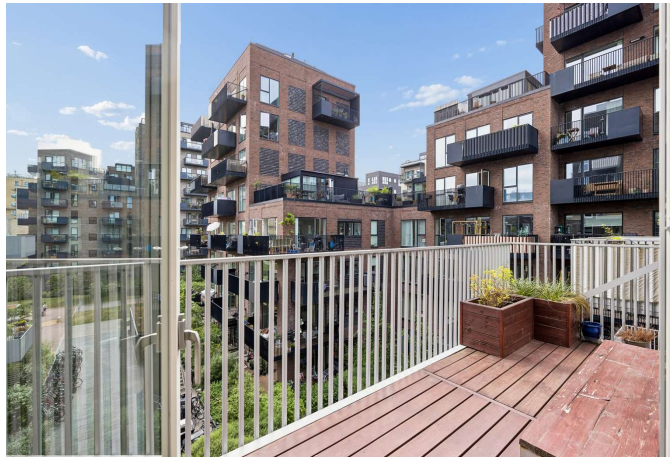
Adresse: Strandlodsvej 23D, 3. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 113-3409
Ejerudgift/md.: kr. 5.267

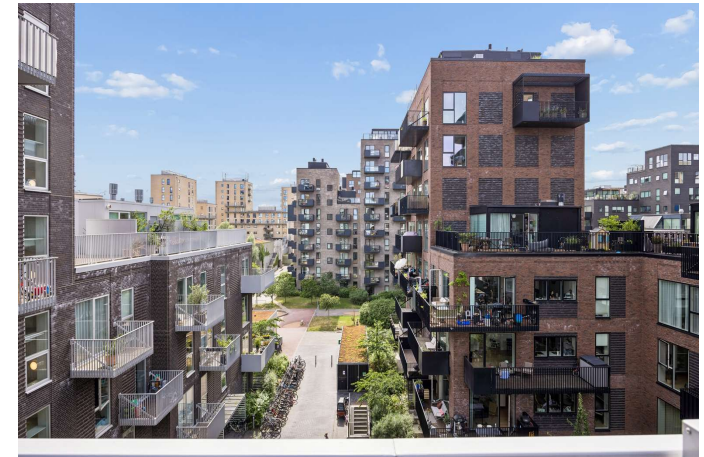
Dato: 12.08.2026



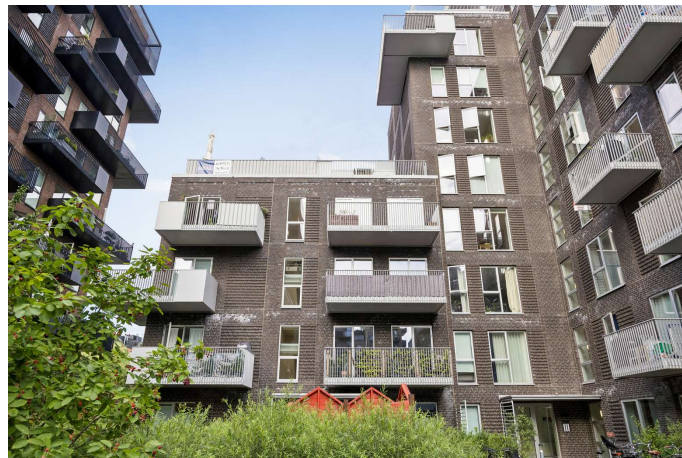
Terrasse



Tagterasse



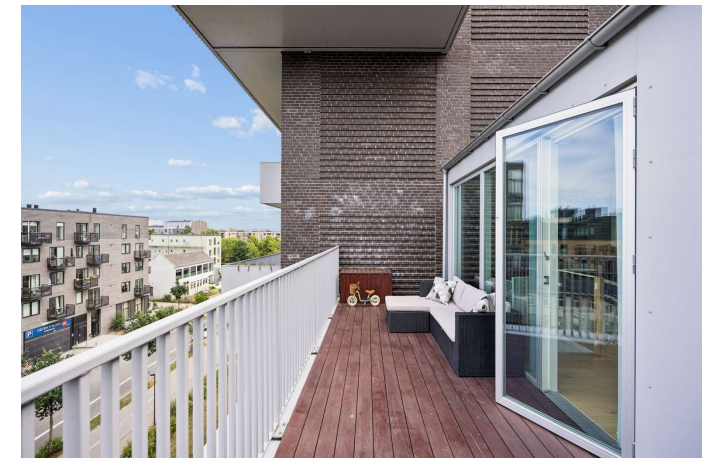
Udsigt



Ejendommen



Tagterasse



Tagterasse

Adresse: Strandsøvej 23D, 3. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 113-3409
Ejerudgift/md.: kr. 5.267

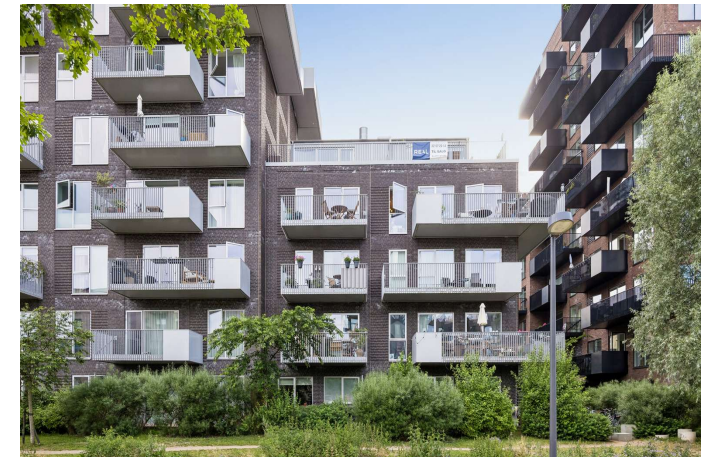
Dato: 12.08.2026



Udsigt



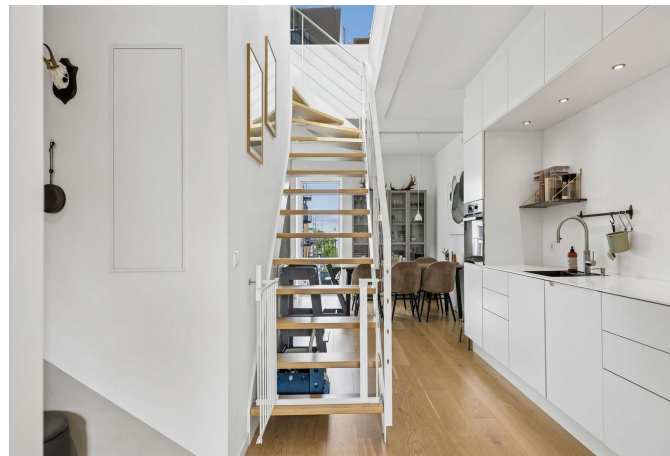
Udsigt



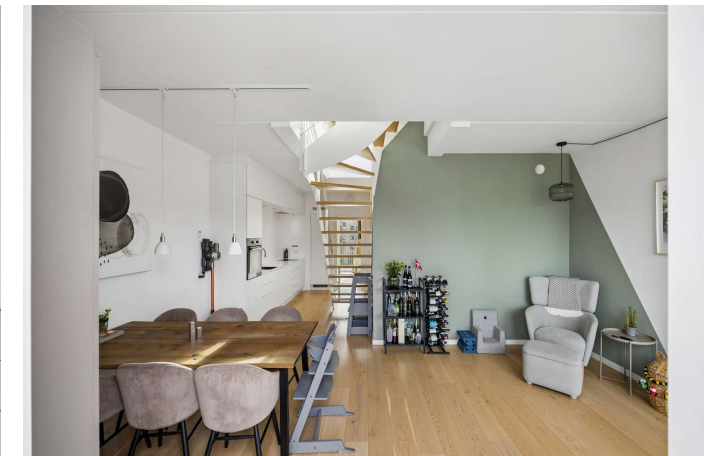
Ejendommen



Stue



Køkken



Stue/spisestue

Adresse: Strandlodsvej 23D, 3. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 113-3409
Ejerudgift/md.: kr. 5.267

Dato: 12.08.2026



Spisestue



Stue/spisestue



Stue



Altan



Altan



Gang

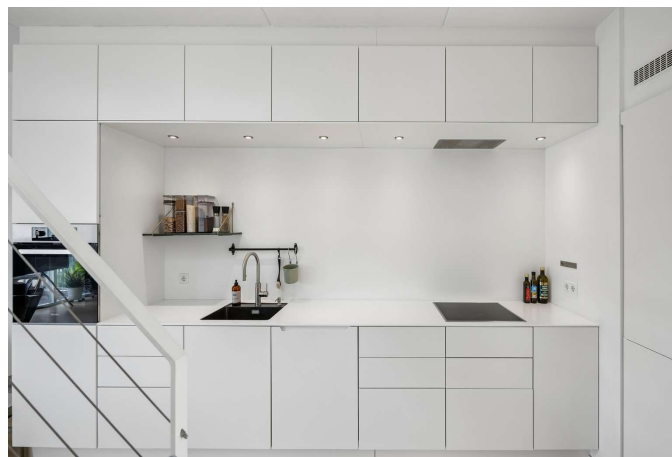
Adresse: Strandlodsvej 23D, 3. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 113-3409
Ejerudgift/md.: kr. 5.267

Dato: 12.08.2026



Køkken



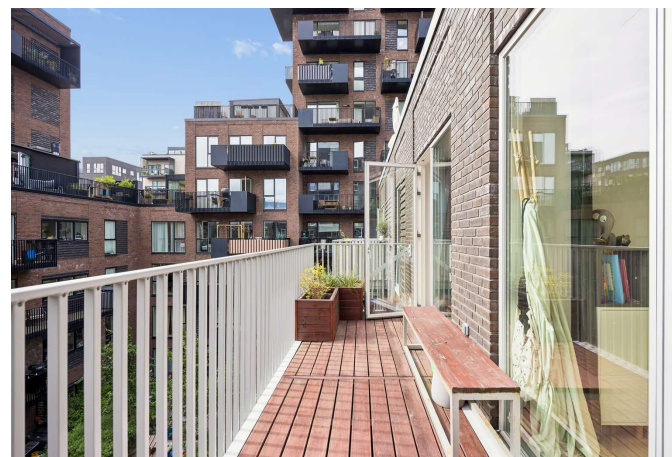
Køkken



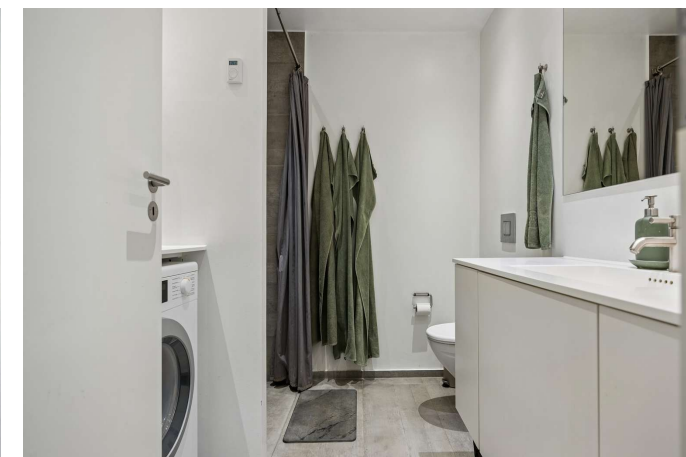
Værelse



Værelse



Altan

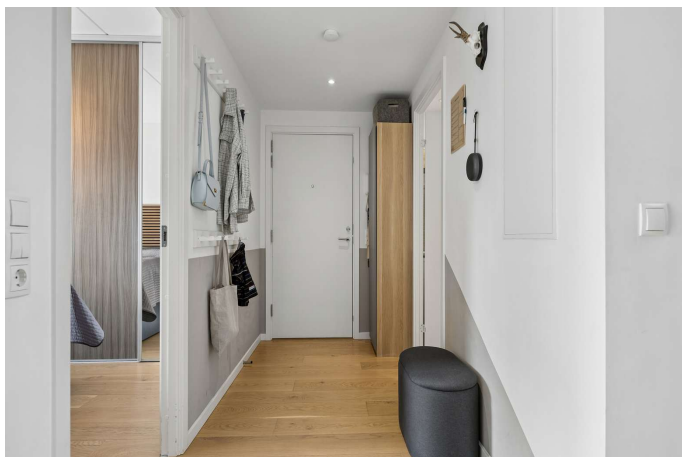


Badeværelse

Adresse: Strandlodsvej 23D, 3. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 113-3409
Ejerudgift/md.: kr. 5.267

Dato: 12.08.2026



Gang/entré

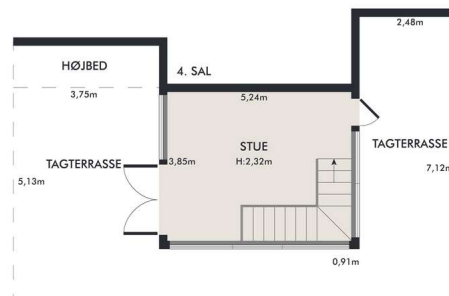
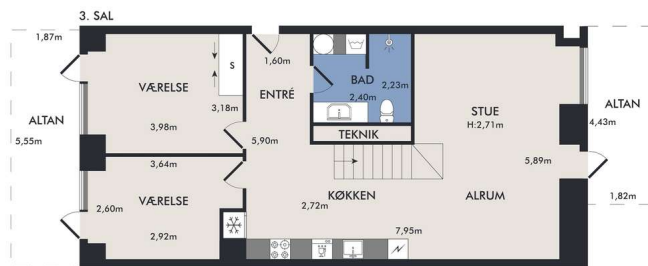


Ejendommen

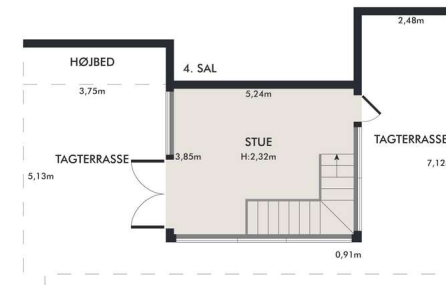
Adresse: Strandlodsvej 23D, 3. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 113-3409
Ejerudgift/md.: kr. 5.267

Dato: 12.08.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

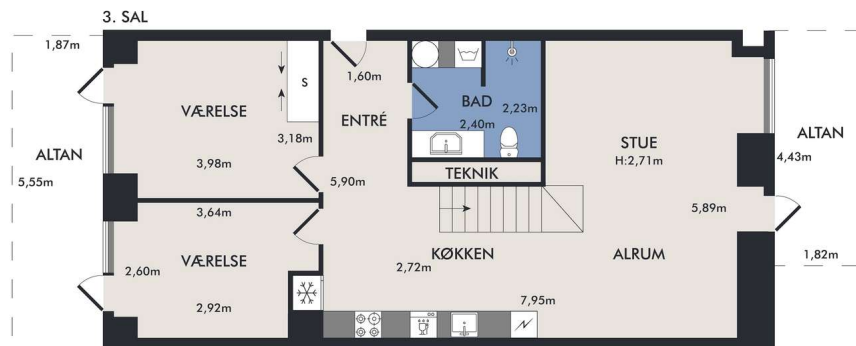


Vejledende plantegning uden ansvar

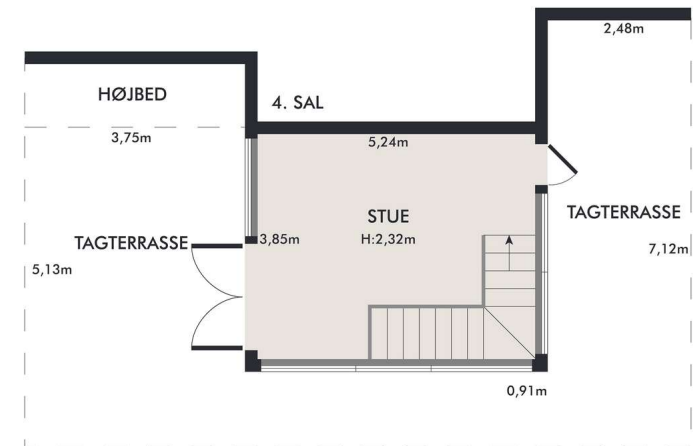
Adresse: Strandlodsvej 23D, 3. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 113-3409
Ejerudgift/md.: kr. 5.267

Dato: 12.08.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Strandlodsvej 23D, 3. th, 2300 København S

Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 113-3409

Ejerudgift/md.: kr. 5.267

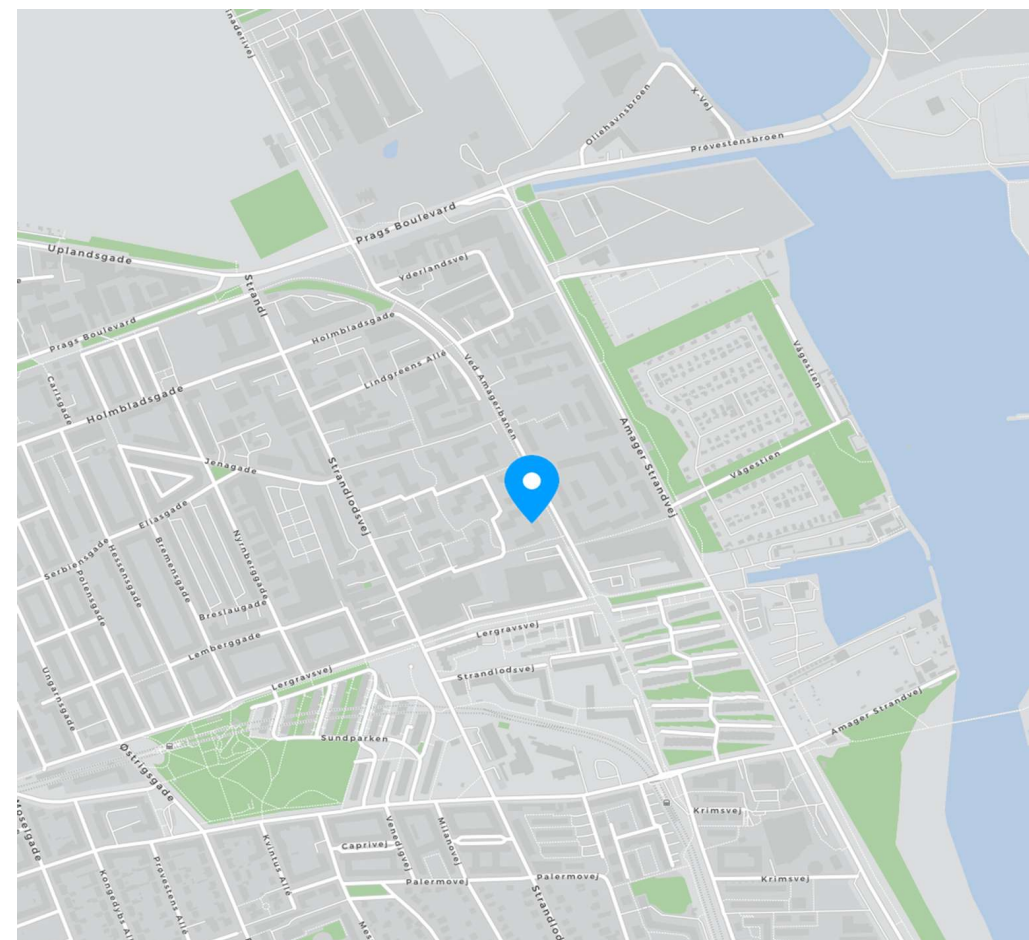
Dato: 12.08.2026



KÆLDER



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Strandlodsvej 23D, 3. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 113-3409
Ejerudgift/md.: kr. 5.267

Dato: 12.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3944c Sundbyøster, København
BFE-nr.:	421293
Ejerl. Nr.:	111
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	6.118.000
Grundværdi:	3.338.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.894.400
Grundlag for grundskyld:	2.670.400

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	104 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	104 m ²

BBR-boligareal:	113 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 1_F-
- 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
- 15a. Lokalplan nr. 449-1 - Strandlodsvej tillæg 1

Tilbehør:

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

Komfur (Miele), Ovn (Miele), Kogeplade (Miele), Quooker (2026), Køle/fryseskab (Miele), Opvaskemaskine (Miele), 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. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 113-3409
Ejerudgift/md.: kr. 5.267

Dato: 12.08.2026

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: Der henvises til policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.382 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varmeforbruget er for perioden 01.06.2024 - 31.05.2025

Aconto varme 866 kr. pr. måned jf. Oversigt over betaling af fællesudgifter fra sælger.

Aconto vand 325 kr. pr. måned jf. Oversigt over betaling af fællesudgifter fra sælger.

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 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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2020



Adresse: Strandlodsvej 23D, 3. th, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 113-3409
 Ejerudgift/md.: kr. 5.267

Dato: 12.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	24.961	Kontantpris	kr. 8.695.000
Grundskyld	kr.	13.619	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 54.050
Fællesudgifter EF	kr.	24.492	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr. 1.825
Rottebekæmpelse	kr.	137	Købers advokat, anslået	kr. 10.000
			Ejerskiftegebyr E/F	kr. 2.950
			I alt	kr. 8.763.825
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.	63.209		

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: 435.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 47.322 md. / 567.860 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 38.709 md. / 464.512 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: 09.07.2026

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. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 113-3409
Ejerudgift/md.: kr. 5.267

Dato: 12.08.2026

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 afgiftspantebreve 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. 1.468.000
Nr. 12: hovedstol kr. 217.000
Nr. 13: hovedstol kr. 399.000
Nr. 14: hovedstol kr. 456.000
Nr. 15: hovedstol kr. 1.149.000
Nr. 16: hovedstol kr. 1.083.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Strandholm
Pligt til medlemskab: Nej
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: 104 / 10429
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Opbevaringsrum

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.

Jordforurening

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

En forurening på vidensniveau 2 med nuancering F0 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen ved hjælp af jordprøver mv. og på den baggrund konstateret, at ejendommen er forurennet 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.

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.



Adresse: Strandlodsvej 23D, 3. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 113-3409
Ejerudgift/md.: kr. 5.267

Dato: 12.08.2026

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.

Oplysninger vedr. boligens stand jf. sælger fejl og mangelliste

Sælger oplyser, at der er en mindre revne i køkkenets bordplade, samt at armaturet i badeværelset er tilkalket og kan have nedsat funktion, herunder vanskeligheder ved regulering til koldt vand.

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.