



REAL

Strandlodsvej 23B, 2. th., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	93
Kontantpris	5.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.219		
Byggeår	2018	Energimærke	A2020

Sagsnr. **113-3222**

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, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-3222
Ejerudgift/md.: kr. 4.219

Dato: 20.11.2025



Beskrivelse:

LUKSUS LEJLIGHED MED STORE ALTANER OG LUKSUSKØKKEN

Velkommen til denne fantastiske ejerlejlighed, der byder på hele 93 kvadratmeter ren luksus. Bygget i 2018, fremstår ejendommen som en topklasse bolig med et imponerende energimærke, der sikrer både et godt indeklima og effektiv lydisolering. Med fjernvarme som opvarmingskilde er du garanteret en behagelig temperatur året rundt. Under ejendommen finder du en praktisk p-kælder, hvor du har mulighed for at tilkøbe din egen parkeringsplads. Desuden er det værd at nævne, at lejligheden til forskel for de fleste lejligheder her i området, har eget depotrum i kælderarealet.

Læs meget 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 23B, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-3222
Ejerudgift/md.: kr. 4.219

Dato: 20.11.2025

Lejligheden byder på et fantastisk hjerterum i stuen, hvor det skønne lysindfald virkelig kommer til sin ret. Den nærmeste bygning ligger ekstra langt væk, hvilket tillader masser af naturligt lys at strømme ind gennem de store vinduer og giver tilmed ekstra privatliv - unikke styrker for området her. Stuen rummer rigeligt plads til både sofaarrangement og spisebord og har direkte udgang til en kæmpestor altan mod syd – perfekt for solbadning eller hyggelige aftener under åben himmel.

Køkkenet er i åben forbindelse med stuen og er et sandt mesterværk fra Unoform med en højkvalitets CoreStone bordplade og indbyggede hvidevarer inklusiv Quooker. Der er i øvrigt lavet et flot tillæg til køkkenet med ægte fliser fra File Under Pop, der fungerer både som beskyttelse og et æstetisk tillæg. De to store soveværelser tilbyder ro og komfort; det ene værelse har desuden direkte adgang til lejlighedens anden altan, som giver udsigt over den nærliggende legeplads – ideelt for børnefamilier.

Badeværelset er rummeligt og stilfuldt indrettet med væghængt toilet, flotte fliser samt vaskemaskine og tørretumbler. Her findes også en praktisk vaskeplads til sortering af vasketøj. Overalt i lejligheden oplever man super flot stand og pæne farvevalg, der giver et afbræk fra det klassiske nybyg-tema - og dette kombineret med moderne faciliteter såsom gulvvarme og ventilationssystem.

Strandholmen og Strandloden er veludstyrede områder fyldt med fællesanlæg som legepladser, udendørs fitnessområder samt børnevenlige stisystemer og arealer. En super legeplads lige foran ejendommen gør det ekstra praktisk at bo her for familier.

Med kort afstand til Metroen kan du hurtigt nå både indre by eller Kastrup lufthavn uden besvær. Indkøbsmuligheder findes tæt ved på Strandlodsvej sammen med hyggelige caféer og spisesteder. Du bor også i gåafstand fra Amager Strandparks smukke omgivelser samt en af Københavns Supercykelstier, som nemt og hurtigt fører dig til indre by.

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

Adresse: Strandlodsvej 23B, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-3222
Ejerudgift/md.: kr. 4.219

Dato: 20.11.2025



Altan



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken

Adresse: Strandlodsvej 23B, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-3222
Ejerudgift/md.: kr. 4.219

Dato: 20.11.2025



Gang



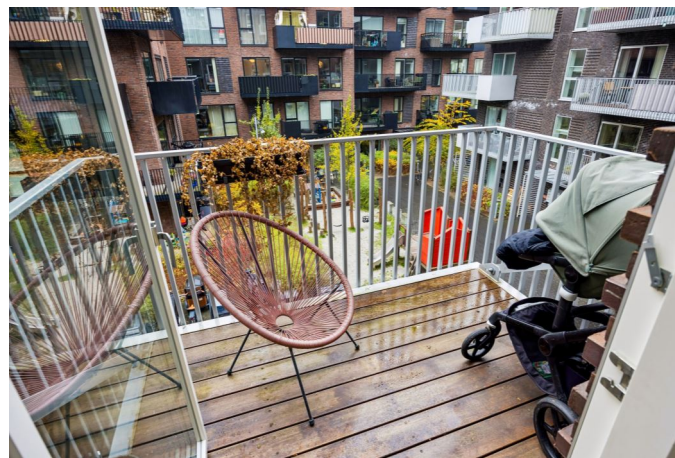
Værelse



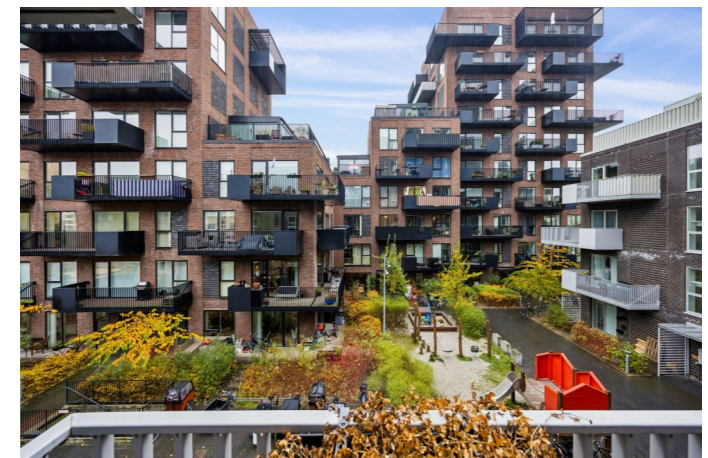
Værelse



Altan



Altan



Udsigt

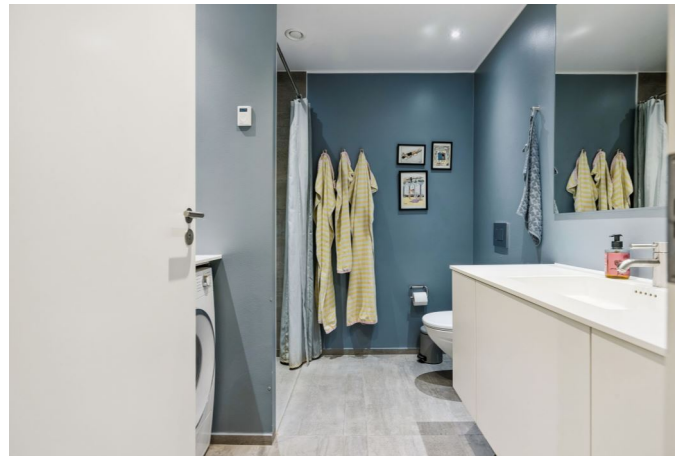
Adresse: Strandlodsvej 23B, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-3222
Ejerudgift/md.: kr. 4.219

Dato: 20.11.2025



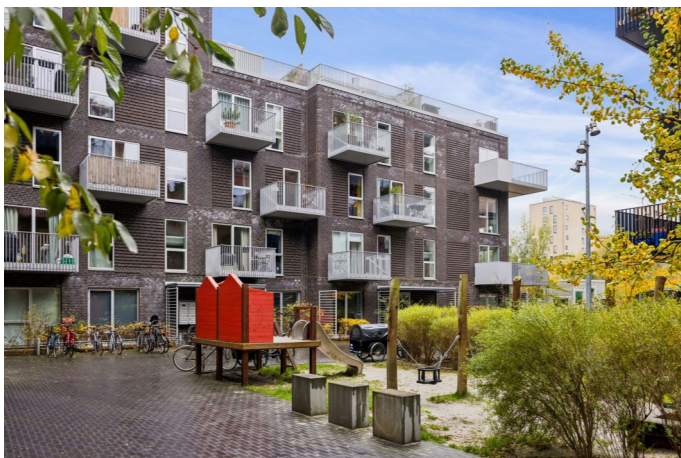
Værelse



Badeværelse



Ejendommen

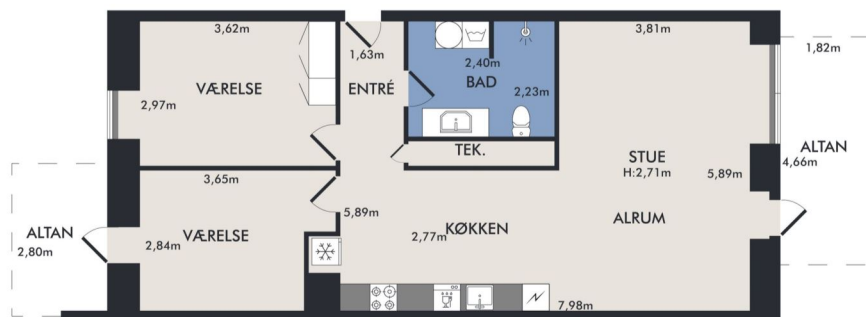


Ejendommen

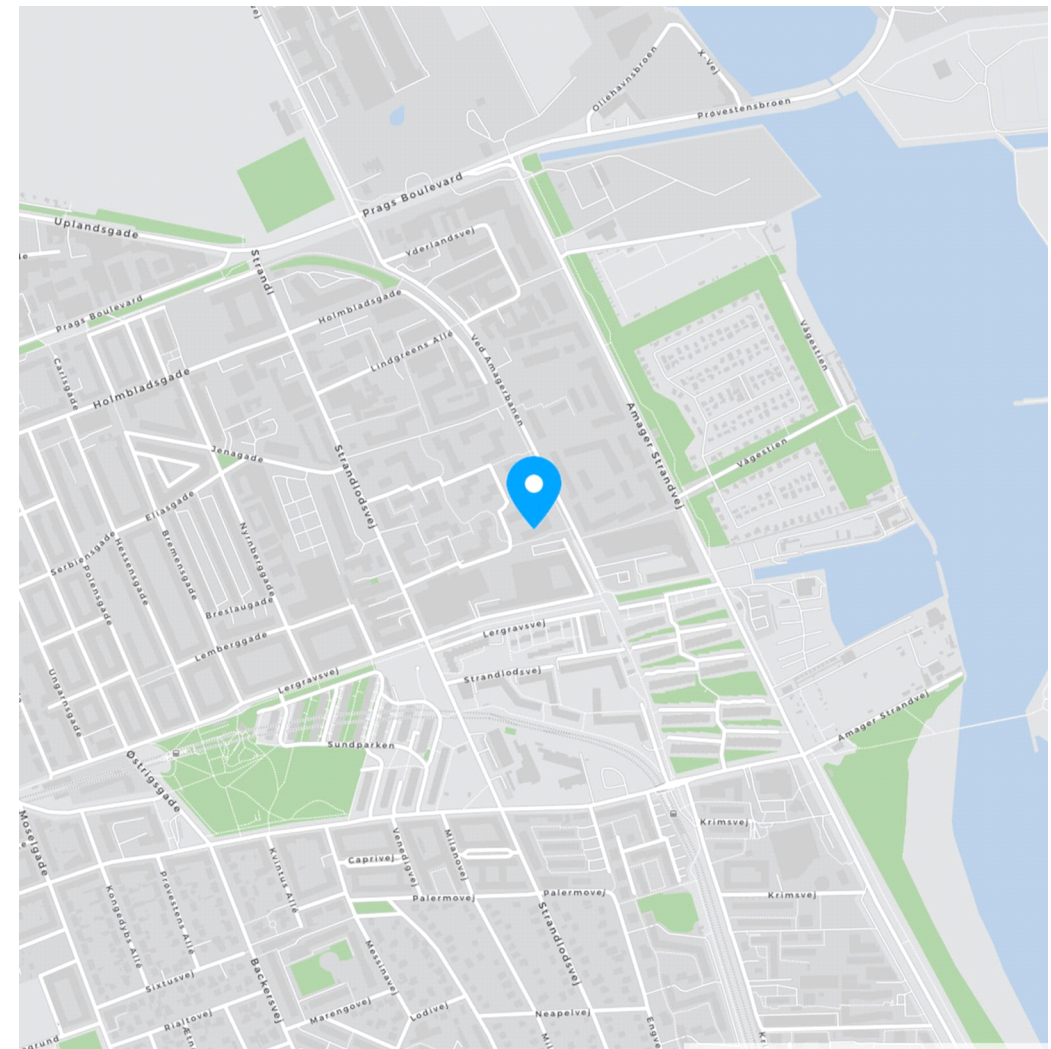
Adresse: Strandlodsvej 23B, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-3222
Ejerudgift/md.: kr. 4.219

Dato: 20.11.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Strandlodsvej 23B, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-3222
Ejerudgift/md.: kr. 4.219

Dato: 20.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3944 c Sundbyøster, København
BFE-nr.:	421351
Ejl.nr.:	64
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.018.000 kr.
Grundværdi:	2.742.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.014.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.193.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	80 m ²
- heraf boligareal:	80 m ²
BBR-boligareal:	93 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. 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.

Tilbehør:

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

Ovn mrk. "Miele"
Kogeplade mrk. "Miele"
Emhætte mrk. "Thermex"
Køle/fryseskab mrk. "Miele"
Opvasmaskemaskine mrk. "Miele"
Vaskemaskine mrk. "Miele"
Tørretumbler mrk. "Miele"

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Strandlodsvej 23B, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-3222
Ejerudgift/md.: kr. 4.219

Dato: 20.11.2025

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: Se police.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.992 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Aconto varme udgør kr. 666,00 pr. mdr.
Aconto vand udgør kr. 325,00 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 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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenet.

Jordforurening

Ejendommen er ifølge 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.

Fredningsstatus: Bevaringsværdi ingen.

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, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-3222
Ejerudgift/md.: kr. 4.219

Dato: 20.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.473	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	11.187	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Rottebekæmpelse	kr.	123	Ejerskiftegebyr til adm.	kr.	2.750
Fællesudgift	kr.	18.842	Indflytningsgebyr	kr.	1.500
			I alt	kr.	6.037.100
			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		50.625			

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.535 md./ 378.425 år Netto **ekskl.** ejerudgift 26.021 md./ 312.254 år v/24,30%
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: 19.11.2025
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: 1/2 - 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: Strandlodsvej 23B, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-3222
Ejerudgift/md.: kr. 4.219

Dato: 20.11.2025

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Strandholmen Deas A/S

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 80/10429

Adm. fordelingstal: 80,00/10.429

Sikkerhed til e/f: 41.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret til opbevaringsrum nr. 64.

Fælles tørrerum.

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.