

REAL



Strandlodsvej 12F, 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	106
Kontantpris	6.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.411		
Byggeår	2017	Energimærke	A2010

Sagsnr. 113-3058

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 12F, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 113-3058
Ejerudgift/md.: kr. 4.411

Dato: 07.07.2025



Beskrivelse:

PRIVAT TERRASSE I VEST OG UNIKT, INDUSTRIELT DESIGN

Nu kan I blive en del af ejerforeningen, Factory House, der består af en samling unikke lejligheder, som er opført i 2017 på en top beliggenhed i nærheden af strand, metro, caféer og meget mere. Her er fællesskabet i højsædet, og I kan se frem til et lukket gårdmiljø, hvor børnene trygt kan lege ude.

Denne lejlighed skiller sig ud fra mængden med sin skønne terrasse i vest med udsigt til grønt samt den gennemførte planløsning. Boligen er i to etager, og I kan se frem til en spændende indretning med bl.a. massive plankegulve, industrielt design og alligevel elegante linjer i hele lejligheden. Køkkenet fra Multiform er holdt i et stilrent design med hhv. vedligeholdelsesfri granit- og stålplader, og ligger i åben forbindelse med en stue, hvorfra I har direkte udgang til en skøn, privat træterrasse med formiddags, eftermiddags- og aften sol, ja sol stort set hele dagen. I stuen kan I slappe af på flydersofaen, og I entreen finder I et indbygget garderobeskab, mens I også kan tilgå et toilet med gulvvarme. Stueetagen bliver med garanti et omdrejningspunkt i hverdagen, hvor familien kan samles om måltiderne, og I har her de fineste forudsætninger for at få en rar hverdag.

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 12F, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 113-3058
Ejerudgift/md.: kr. 4.411

Dato: 07.07.2025

Boligen har to soveværelser på 1. salen. Det ene soveværelse har front mod lejlighedens terrasse og er derfor meget privat, med udsigt til grønne træer. Her er plads til stor dobbeltseng, masser af opbevaringsplads og plads til arbejdsdesk.

Lejlighedens andet soveværelse er oplagt som børne- eller gæsteværelse. I forlængelse af dette værelse finder I lejlighedens repos som er lukket af med en flot New-Yorker væg, og kan perfekt anvendes som kontorplads, ekstra opbevaring eller legerum som det anvendes til i dag. Udover to værelser og et repos, er første sal opført med et lækkert badeværelse med flotte, grå fliser, gulvvarme, væghængt toilet og vaskesøjle, så tøjet nemt kan fordeles til værelserne.

Ejendommens arkitektur er noget helt særligt, og der er masser af detaljer at gå på opdagelse i. Som allerede nævnt bliver I en del af et socialt fællesskab, der blandt andet inkluderer fastelavnsfest og Halloween, og der er anlagt et skønt gårdmiljø, som er helt lukket af, så I trygt kan lade børnene lege ude. Dertil skal vi ikke glemme det private uderum, som hører til lejligheden: Her vil den store, solrige gårdterrasse blive et hit i sommermånederne, og det vil være oplagt at mødes med familie og venner og blot nyde tilværelsen under åben himmel, mens grillen sørger for et lækkert måltid. I øvrigt er der god plads foran hoveddøren, hvis man gerne vil nyde den helt tidlige morgensol til en kop kaffe.

Beliggenheden er fredelig, og der er ingen støj, siden ejendommen ligger tilbagetrukket fra vejen. Strandlodsvej har udviklet sig meget de seneste par år, og I finder både caféer og spisesteder langs gaden, der også byder på flere indkøbsmuligheder inden for fire minutters gang. Amager Strandparks fine badestrand er heller ikke langt væk, ligesom I nemt kan cykle ind til byen på et kvarter, og der er netop opført en ny skole i kvarteret, som denne ejendom er i distrikt hos - skolen ligger i gåafstand. Området også er rigt på daginstitutioner, og når I har brug for offentlig transport, kan I benytte metroen ved Lergravsparken, der ligger blot 800 meter væk. Med andre ord en absolut top beliggenhed.

Velkommen til Factory House.

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

Adresse: Strandlodsvej 12F, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 113-3058
Ejerudgift/md.: kr. 4.411

Dato: 07.07.2025



Stue



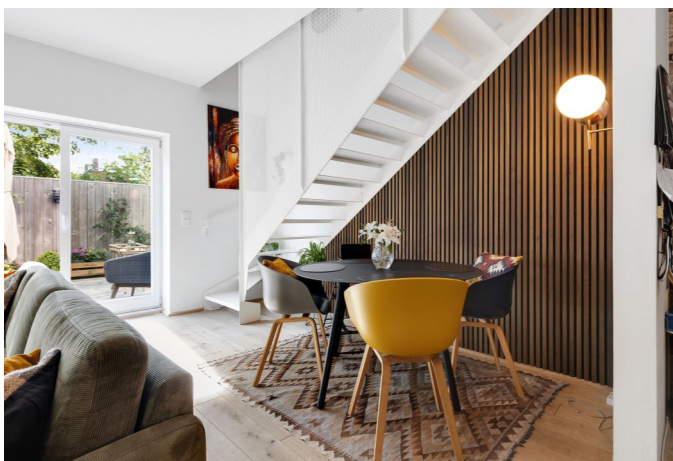
Stue



Terrasse



Terrasse



Stue



Stue

Adresse: Strandlodsvej 12F, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 113-3058
Ejerudgift/md.: kr. 4.411

Dato: 07.07.2025



Køkken



Køkken



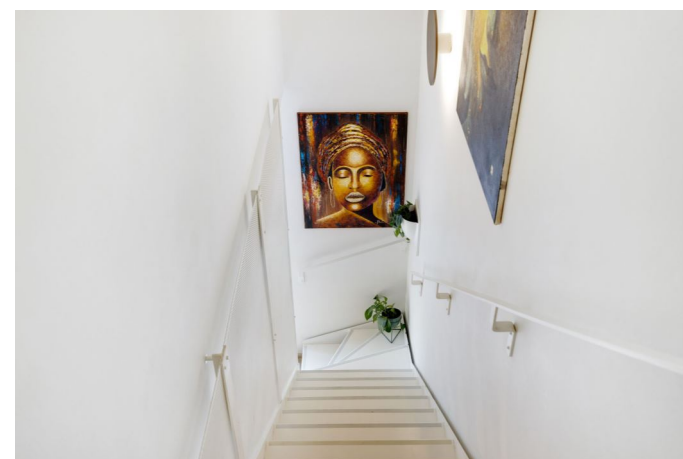
Køkken



Badeværelse



Stue



Gang

Adresse: Strandlodsvej 12F, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 113-3058
Ejerudgift/md.: kr. 4.411

Dato: 07.07.2025



Gang



Værelse



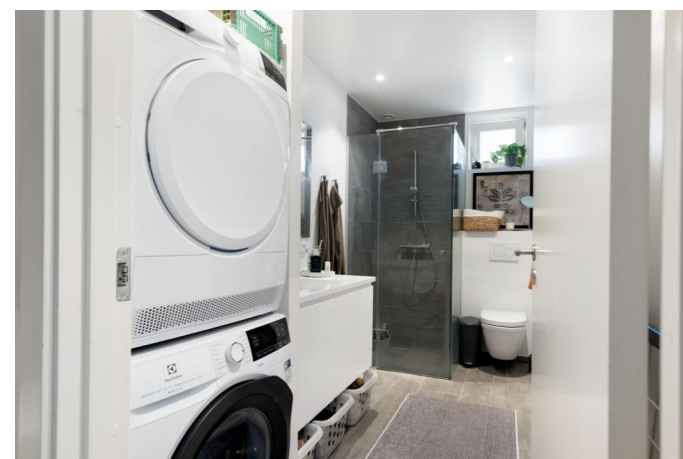
Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Strandlodsvej 12F, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 113-3058
Ejerudgift/md.: kr. 4.411

Dato: 07.07.2025



Terrasse



Ejendommen



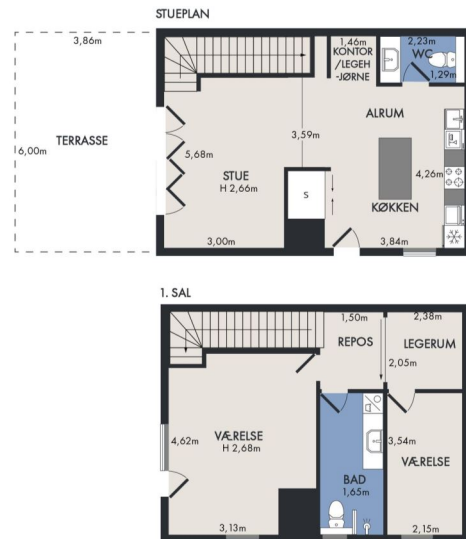
Ejendommen

Adresse: Strandlodsvej 12F, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

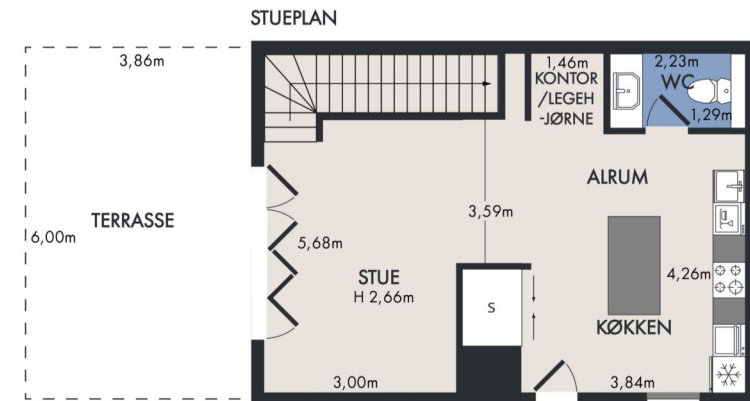
Sagsnr.: 113-3058
Ejerudgift/md.: kr. 4.411

Dato: 07.07.2025

REAL



REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Strandlodsvej 12F, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

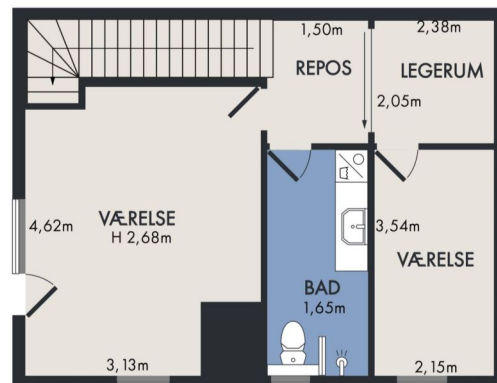
Sagsnr.: 113-3058
Ejerudgift/md.: kr. 4.411

Dato: 07.07.2025

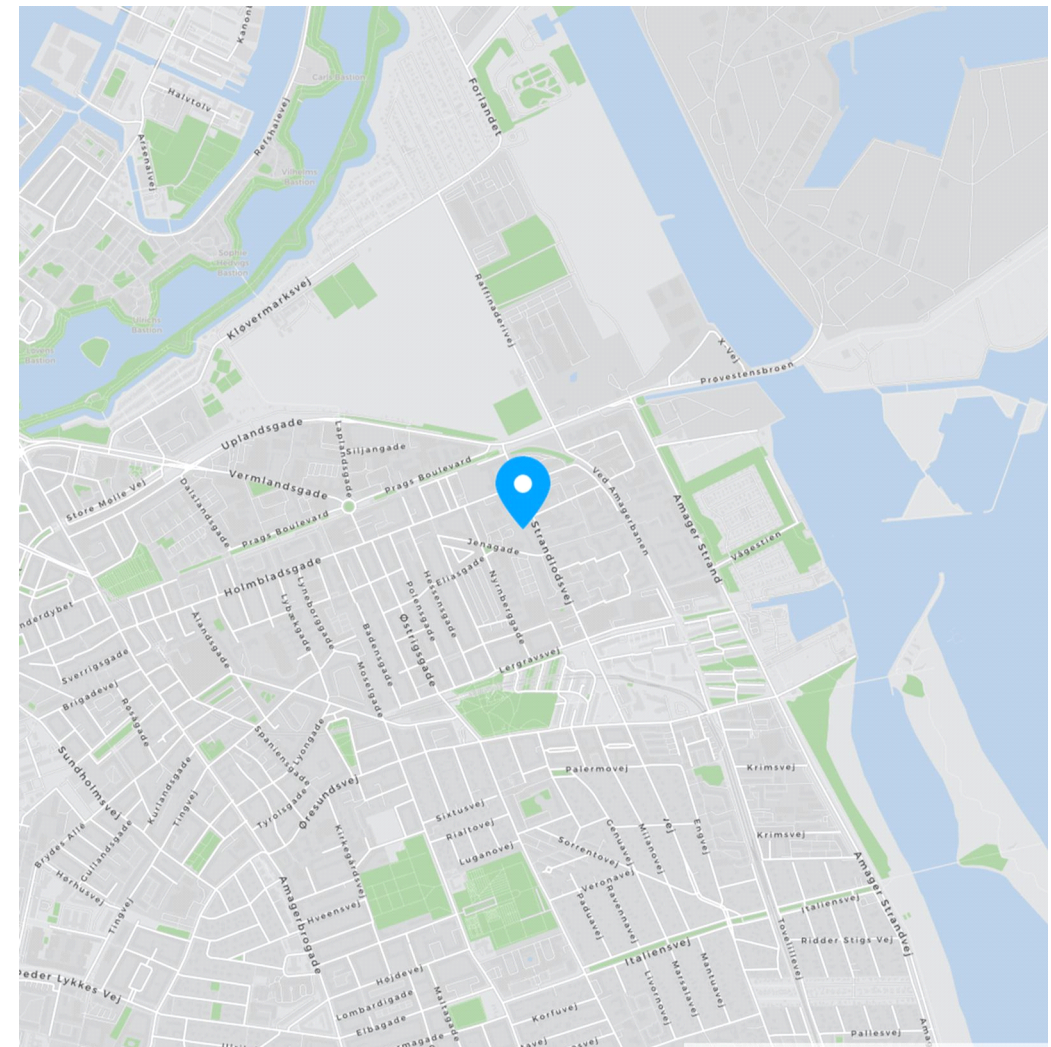
REAL



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Strandlodsvej 12F, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 113-3058
Ejerudgift/md.: kr. 4.411

Dato: 07.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	4067 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	131704
Ejerl.nr.:	11
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.641.000 kr.
Grundværdi:	3.075.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.512.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.460.000 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	106 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	106 m ²
BBR-boligareal:	106 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal:	106/4973
Adm. fordelingstal:	106/4973
Sikkerhed til e/f:	35.000 kr.
I form af:	Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed:	15.000 kr.
I form af:	Forhøjelse af sikkerhed

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 14.10.1918 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
Nr. 2 lyst d. 18.11.1918 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
Nr. 3 lyst d. 02.05.1921 - Dok om terrænhøjde mv
Nr. 4 lyst d. 31.05.1934 - Dok om færdselsret mv
Nr. 5 lyst d. 05.11.1936 - Dok om terrænhøjde mv, -
Nr. 6 lyst d. 23.06.1944 - Dok om færdselsret mv
Nr. 7 lyst d. 25.11.1944 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, transformerstation/anlæg mv
Nr. 8 lyst d. 09.02.1945 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 9 lyst d. 30.08.1945 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 10 lyst d. 24.11.1950 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 11 lyst d. 25.10.1954 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 12 lyst d. 27.07.1962 - Dok om transformerstation/anlæg mv,
Nr. 13 lyst d. 06.12.1963 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 14 lyst d. 12.12.1983 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 15 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv,
Nr. 16 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv,
Nr. 17 lyst d. 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv
Nr. 18 lyst d. 10.05.2006 - Dok om flugtveje
Nr. 19 lyst d. 28.07.2016 - Jordforurening
Nr. 20 lyst d. 13.01.2017 - Vedtægter

Planer

Lokalplan nr. 479

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Grundejerforening: Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret til kælderrum

Tilbehør:

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

Ovn - Siemens
Kogeplade - Siemens
Emhætte - Eico
Køle/fryseskab - Siemens
Opvaskemaskine - Siemens
Vaskemaskine - Electrolux
Tørretumbler - Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Strandlodsvej 12F, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 113-3058
Ejerudgift/md.: kr. 4.411

Dato: 07.07.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.243 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
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 A2010.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens / 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.

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.

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 12F, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 113-3058
Ejerudgift/md.: kr. 4.411

Dato: 07.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	23.015	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.495.000
Grundskyld	kr.	12.546	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Rottebekæmpelse	kr.	132	Ejerskiftegebyr	kr.	2.500
Fællesudg	kr.	15.112	I alt	kr.	6.538.350
Grundfond	kr.	2.132			

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

52.936

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 35.550 md./ 426.601 år Netto **ekskl.** ejerudgift 28.990 md./ 347.884 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: 05.07.2025
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 12F, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 113-3058
Ejerudgift/md.: kr. 4.411

Dato: 07.07.2025

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
Nordea kredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.791.623	1.784.448	1.764.401	DKK	0,81	101.094	22,00	2,96			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.