

REAL



## Mozartsvej 13, 1. tv, 2450 København SV

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>51</b>
Kontant	<b>3.495.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>4.561</b>		
Byggeår	<b>1934</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **13400071**

**RealMæglerne** Renny Clemmensen ApS  
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV / Tlf. +45 31484849 / [www.realmaeglerne.dk/134](http://www.realmaeglerne.dk/134)

## 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: Mozartsvej 13, 1. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 13400071  
Ejerudgift/md.: kr. 4.561

Dato: 28.05.2026



**LEJLIGHEDEN:** Velkommen til Mozartsvej 13, 1. tv hvor du får en fantastisk beliggende lejlighed i det populære Musikbyen. Du bydes velkommen i veludnyttede 51 kvm., hvor du kommer ind i en god fordelingsentré, hvor det store alrum breder sig med New York'er væg der er med til at give en rummelig fornemmelse du sjældent oplever i en 2-værelses. Alrummet er lejlighedens hjerte, og her er adgang til altan samt en hyggelig karnap. Fortsætter man videre byder badeværelset på fint med plads med separat brus og pæne klinker. Køkkenet fremstår nyt og moderne med vaskemaskine hvorfra der er et godt kig til den hyggelige gård. De flotte trægulve giver lejligheden et gennemgående charmerende udtryk med originale detaljer. Lejligheden har desuden brugsret til loftsrums.

**EJENDOMMEN:** Ejendommen E/F Straussbo er opført i 1934 og består af 78 lejligheder, hvor du kommer ind i en sund forening. Der er i foreningen fællesfaciliteter som bl.a. tørretumbler, tørrerum, og praktisk klimarenoveret gårdhave. Karnapper og trappeopgangen er for nyligt renoveret.

**OMRÅDET:** Her kommer du til at bo helt centralt i Sydhavns kvarteret, hvor man straks mærker den helt særlige stemning, som kun ses her i Sydhavnen. En bydel i København hvor du både får fred og ro, natur og et pulserende byliv. Beliggenheden er lige i øjet med metroen som nabo. Den populære café Rallys nede om hjørnet samt handlemuligheder inden for 5 minutters gang fra adressen. Man er kun en smuttur fra Karens Minde kulturhus hvor man finder fællesspisning eller Valby Parkens rosenhaver, løbestier og den nye strandpark. Metro 150meter væk fra lejligheden. På 5-10 min. kan man cykle ned til AAU, KUA, CBS, Sluseholmen, Fisketorvet eller til Sønder Boulevard på Vesterbro. Der er intet at savne i dette spændende og blomstrende Københavnerkvarter.

### 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: Renny Clemmensen

Adresse: Mozartsvej 13, 1. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 13400071  
Ejerudgift/md.: kr. 4.561

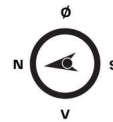
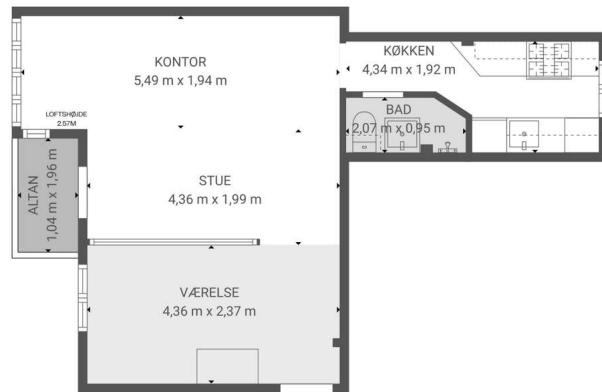
Dato: 28.05.2026



Adresse: Mozartsvej 13, 1. tv, 2450 København SV  
 Kontantpris: kr. 3.495.000

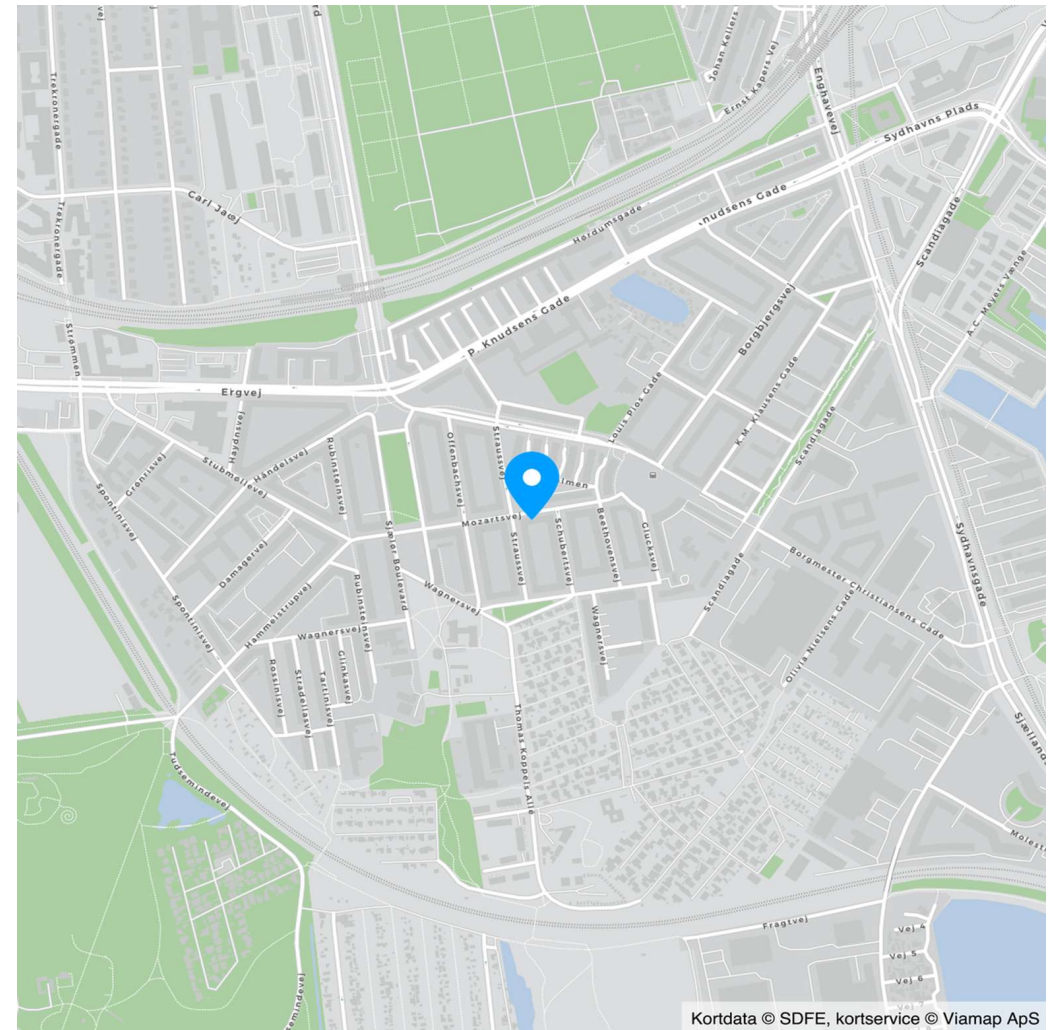
Sagsnr.: 13400071  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.561

Dato: 28.05.2026



Vejledende plantegning er uden anovr

REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Mozartsvej 13, 1. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 13400071  
Ejerudgift/md.: kr. 4.561

Dato: 28.05.2026

Ejendomsdata\*:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	282 Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	121234
Ejerl. Nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1934

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.460.000
Grundværdi:	1.586.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.968.000
Grundlag for grundskyld:	1.268.800

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	48 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	48 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	51 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 07.02.1931 - Dok om fælles gård, opholdsareal mv, bebyggelse mv
- Nr. 2: 11.08.1932 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 11.01.1934 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- Nr. 4: 10.08.1934 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
- Nr. 5: 10.11.1947 - Dok om luftfartshindringer mv.
- Nr. 6: 04.01.1985 - Dok om forbud mod udleje
- Nr. 7: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 8: 07.10.2013 - Byfornyelsesbeslutning
- Nr. 9: 07.04.2014 - VEDTÆGTER FOR GÅRDLAUG
- Nr. 10: 04.09.2018 - VEDTÆGTER for Ejerforeningen Straussbo

**Planer**

Kommuneplan R24.B.4.22 - R24.B.4.22 - B3

Tilbehør:

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

Vaskemaskine (Blomberg), Emhætte (Gorenje), Kogeplade (Zanussi (Gas)), Mikrobølgeovn, Ovn (Zanussi), Køle/fryseskab (Samsung)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Mozartsvej 13, 1. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 13400071  
Ejerudgift/md.: kr. 4.561

Dato: 28.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand  
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 varmekonsum:

Udgift kr.: 4.520                                      Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales aconto varme kr. 610,00 pr. måned.

Der betales aconto vand kr. 140,00 pr. måned.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 C

Adresse: Mozartsvej 13, 1. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 13400071  
Ejerudgift/md.: kr. 4.561

Dato: 28.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.037	Kontantpris	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	6.471	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Fællesudgifter	kr.	26.100	Ejerskiftegebyr til administrator , anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelse 2026	kr.	92	I alt	kr.	3.520.350
Administration fælleslån	kr.	540	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv. købers egne rådgivere, herunder juridiske. finansielle og byggetekniske.		
FÆLLESLÅN, RENOVERING AF KARNAPPER	kr.	4.404			
FÆLLESLÅN, UDSKIFTNING AF STIGSTRENGE	kr.	7.092			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	54.736			

#### 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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.195 md. / 230.338 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.701 md. / 188.412 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: 30.04.2026

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: Mozartsvej 13, 1. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 13400071  
Ejerudgift/md.: kr. 4.561

Dato: 28.05.2026

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. 12: hovedstol kr. 1.728.000  
Nr. 13: hovedstol kr. 229.069

**Gæld udenfor købesummen**

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer admin		28.05.2026

**Ejerforening**

Navn: Boligexperten administration E/F STRAUSSBO Steffen Boesdal  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 56.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: /  
Tinglyst: 2 / 166  
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Jordforurening byzone**

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

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

**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.

**Planer Københavns Kommune**

Anlægsprojekter - <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>  
Cykel- og gangbro mellem Enghave Brygge og Islands Brygge - <https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/9fc296bd-bdb8-44b3-b797-2a8d047a819d/84a42182-cdb4-4e5a-9353-152e602191fe-bilag-1.pdf>  
Kommuneplan 2024 - <https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>  
Spildevandsplan 2018 - <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/>

**Bevaringsværdig bygning**

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 3.  
Se mere på [www.kulturarv.dk](http://www.kulturarv.dk)

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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

Velkommen til RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Hos RealMæglerne Renny Clemmensen bestræber vi os på at være et personligt firma, hvor vi tilbyder en professionel og seriøs rådgivning uanset om du skal købe eller sælge og med 14 års erfaring som ejendomsmægler er dit salg i absolut gode hænder.

Det er en stor beslutning, når man vælger ejendomsmægler. Grundlæggende handler det om tillid og hvem der kan gøre en positiv forskel i forbindelse med salget af ens bolig. For os er det vores målsætning at tilbyde branchens mest kompetente rådgivning samt den bedste løsning i forbindelse med dit salg.