Straussvej 18, 3. tv, 2450 København SV

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m²	**95**
Kontant	**6.350.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**5.878**		
Byggeår	**1934**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **13400110**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV / Tlf. +45 31484849 / www.realmaeglerne.dk/134

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
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: Straussvej 18, 3. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.350.000

Sagsnr.: 13400110
Ejerudgift/md.: kr. 5.878

Dato: 22.10.2026

På Straussvej 18, 3. tv. venter en indbydende 4-værelses hjørnelejlighed øverst i ejendommen med en skøn planløsning, masser af personlighed og plads til både hverdagsliv og hyggelige stunder. Her får du en bolig, hvor rummene er godt fordelt, og hvor særligt det skønne lysindfald og de to karakterfulde stuer en suite kommer til deres ret og giver boligen sin helt egen stemning.

Allerede fra entréen fornemmer man den gode indretning, hvor boligens forskellige rum fordeler sig naturligt. Et stort plus er det separate bryggers, som giver værdifuld ekstra plads til vaskefaciliteter, opbevaring og alt det praktiske, man gerne vil have lige ved hånden – men ude af syne. Køkkenet er uden tvivl et af lejlighedens blikfang. De smukke mørkegrønne fronter spiller flot sammen med de lange træbordplader og skaber et varmt og personligt udtryk. Her er god arbejdsplads på begge sider, masser af opbevaring og et dejligt lysindfald fra vinduet for enden af rummet. Lejligheden byder desuden på to gode værelser, mens de to stuer en suite skaber en elegant sammenhæng mellem boligens opholdsrum. Her kan den ene indrettes som spisestue med plads til lange middage og hyggelige aftener omkring bordet, mens den anden naturligt fungerer som en mere afslappet opholdsstue. Samtidig giver planløsningen en skøn fleksibilitet, uanset om boligen skal danne ramme om parret, den lille familie eller dem, der ønsker plads til hjemmekontor og gæster.

Beliggenheden i Musikbyen kombinerer den lokale kvartersstemning med nem adgang til resten af København. Metroen ved Mozarts Plads ligger i kort gåafstand, så turen mod Indre By og resten af København klares nemt, mens nærområdet byder på små butikker, caféer, spisesteder og den særlige afslappede stemning, som kendetegner denne del af Sydhavnen. Når byen skal skiftes ud med grønne omgivelser, er der ikke langt til Valbyparken, Sydhavnstippen eller livet omkring havnen. Her får du med andre ord en lejlighed med personlighed, lys og en fleksibel indretning – midt i et pulserende kvarter, hvor byliv, natur og gode forbindelser går hånd i hånd.

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: Sebastian Vittoriani

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Straussvej 18, 3. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.350.000

Sagsnr.: 13400110
Ejerudgift/md.: kr. 5.878

Dato: 22.10.2026

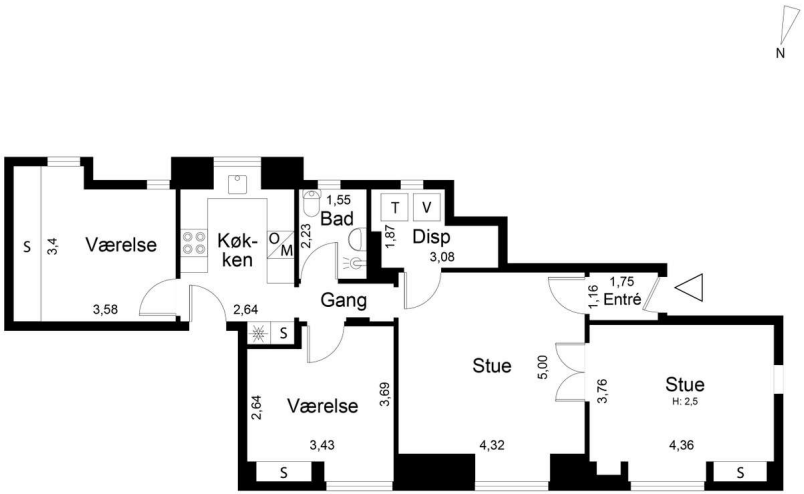
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

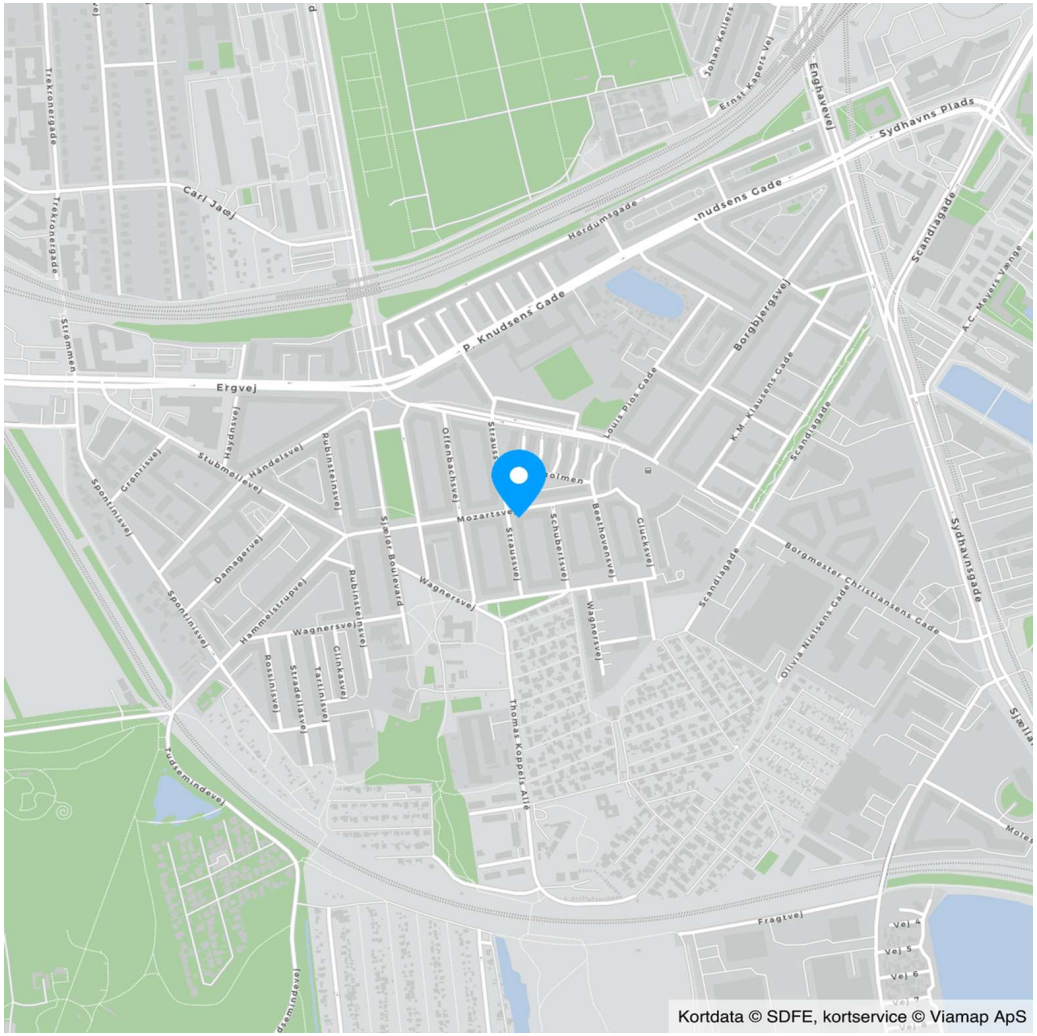
Adresse: Straussvej 18, 3. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.350.000

Sagsnr.: 13400110
Ejerudgift/md.: kr. 5.878

Dato: 22.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Straussvej 18, 3. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.350.000

Sagsnr.: 13400110
Ejerudgift/md.: kr. 5.878

Dato: 22.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	282 Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	120863
Ejerl. Nr.:	16
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1934

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.601.000
Grundværdi:	3.062.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.680.800
Grundlag for grundskyld:	2.449.600

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	87 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	87 m^2
BBR-boligareal:	95 m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgø-res 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: 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: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 7: 07.10.2013 - Byfornyelsesbeslutning
- Nr. 8: 07.04.2014 - VEDTÆGTER FOR GÅRDLAUG
- Nr. 9: 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):

Ovn (Gorenje), Kogeplade (Gorenje, Induktion), Vaskemaskine (LG, Kombineret vaske og tørre), Opvaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Bosch), Køle/fryseskab (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Straussvej 18, 3. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.350.000

Sagsnr.: 13400110
Ejerudgift/md.: kr. 5.878

Dato: 22.10.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 7.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales aconto varme kr. 650,00 pr. måned
Der betales aconto vand kr. 350,00 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 salgsopstillingens 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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

 COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Straussvej 18, 3. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.350.000

Sagsnr.: 13400110
Ejerudgift/md.: kr. 5.878

Dato: 22.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	18.772
Grundskyld	kr.	12.493
Fællesudgifter	kr.	39.144
Rottebekæmpelse 2026	kr.	124
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	70.533

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	6.350.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.950
Ejerskiftegebyr til adminstrator , anslået	kr.	2.500
I alt	kr.	6.392.450

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.

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: 320.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 37.196 md. / 446.356 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 29.950 md. / 359.405 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Straussvej 18, 3. tv, 2450 København SV Kontantpris: kr. 6.350.000	Sagsnr.: 13400110 Ejerudgift/md.: kr. 5.878	Dato: 22.10.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 11: hovedstol kr. 666.000
Nr. 12: hovedstol kr. 120.000
Nr. 13: hovedstol kr. 587.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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

Forening/laug
Navn: G/L Engbo
Pligt til medlemskab: Ja

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 3 / 166
Tinglyst: 3 / 166
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret
Loftrum

Fællesfaciliteter
Cykelparkering i kælder, barnevognsparkering i skur

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 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.

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

 COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Spildevandsplan 2018 - https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/

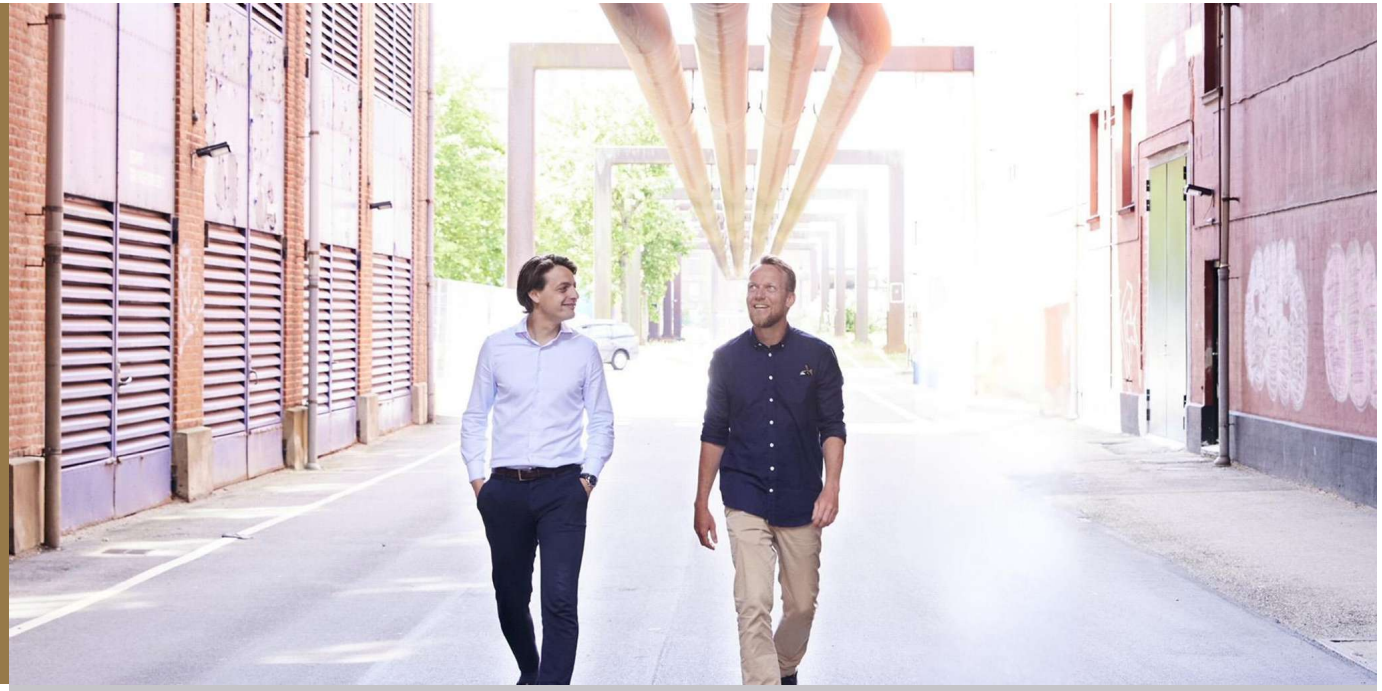
Bevaringsværdig bygning
Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 3.
Se mere på www.kulturarv.dk

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

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.