



**REAL**

## Stradellasvej 34, 1. 3, 2450 København SV

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>56</b>
Kontant	<b>3.995.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>4.958</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>1944</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **13400042**

---

**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: Stradellasvej 34, 1. 3, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 13400042  
Ejerudgift/md.: kr. 4.958

Dato: 01.07.2026



På Stradellasvej 34, 1. 3. får du en indbydende og indflytningsklar lejlighed i rolige og grønne omgivelser, hvor hverdagen kombineres med lys, luft og nærhed til noget af Københavns skønneste natur. Boligen er klar til indflytning og fremstår med et fantastisk køkken-alrum og henvender sig derfor perfekt til køberen, der ønsker en nem overgang til nyt hjem uden større projekter eller renoveringer.

Man kommer ind i fordelingsentréen hvor man hurtigt bliver budt ind i hjertet af lejligheden; Det store opholdsrum. Køkken og stue smelter naturligt sammen i et harmonisk stykke og danner en hyggelig ramme om hverdagen, hvor selv de gæstende venner vil føle sig hjemme, hvor man kan nyde eftermiddags og aftensolen fra de store vinduespartier. Soveværelset åbner op for et ekstra nyt rum: Uderummet/altanen. Der er på soveværelset god skabsplads til tøj, sko og andet og ellers kan man tilgå boligens højdepunkt; den vestvendte altan med dejligste grønne kig imod haveforeningerne og tilbyder en rummelighed som er perfekt at spendere en masse gode sommeraftener på.

Ejendommen fremstår som en charmerende gulstensejendom fra 1940'erne og er en del af en veldrevet ejerforening. Beboerne får glæde af et hyggeligt gårdmiljø med skønne opholdsarealer samt fine legeområder til familiens mindste. Derudover er der brugsret til eget kælderrum og adgang til praktiske fællesfaciliteter såsom fællesvaskeri, tørrerum og cykelkælder.

Området byder på en attraktiv kombination af grønne omgivelser og nem adgang til byen. Det er et område der har fået en kæmpe opblomstring og i dag er området kendetegnet ved gode caféer, supermarkeder, spisesteder, Karens minde samt både Tippen og Valbyparken tæt på. Samtidig ligger metro ved Mozarts Plads i gåafstand, hvilket giver hurtig og nem forbindelse til resten af København.

### 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

Adresse: Stradellasvej 34, 1. 3, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 13400042  
Ejerudgift/md.: kr. 4.958

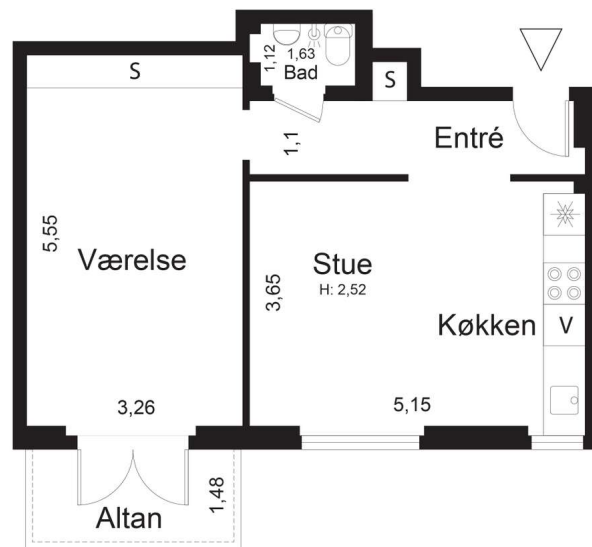
Dato: 01.07.2026



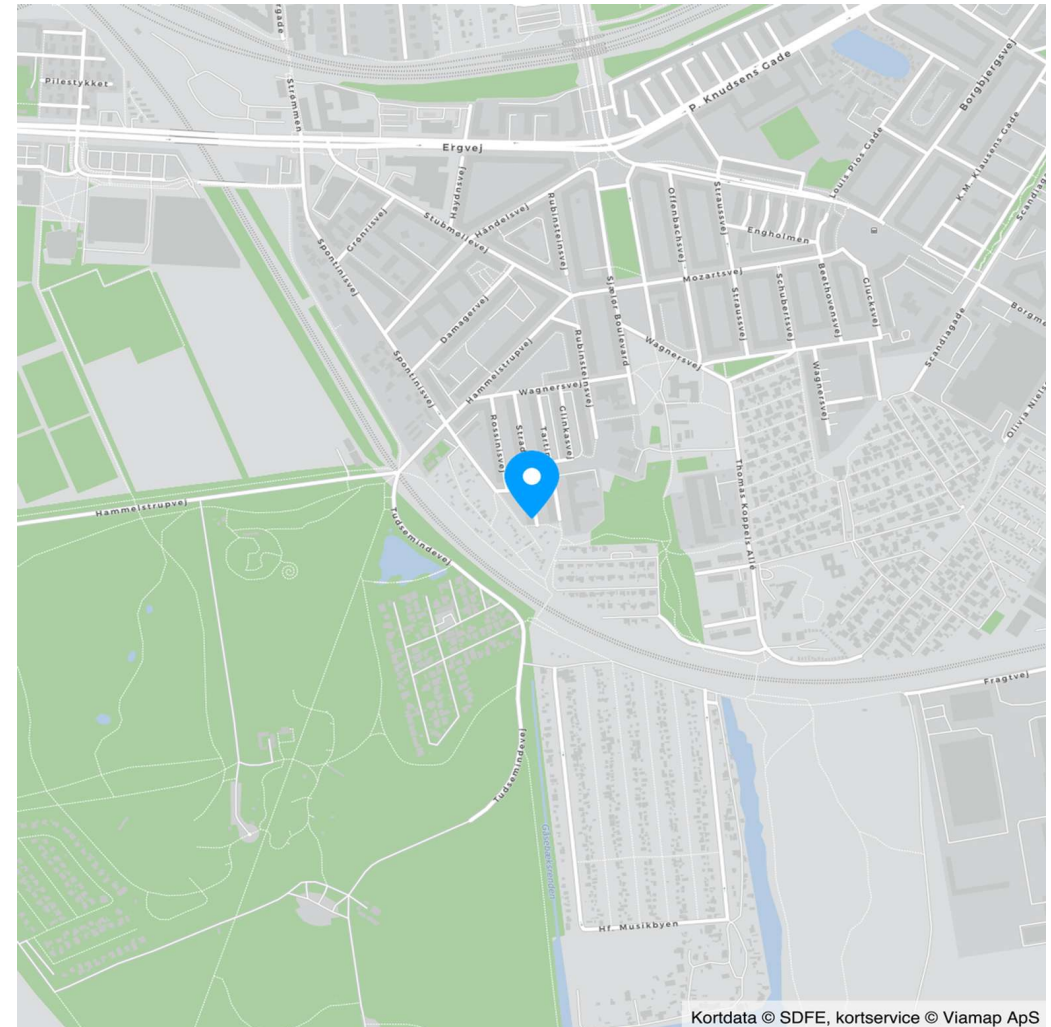
Adresse: Stradellasvej 34, 1. 3, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 13400042  
Ejerudgift/md.: kr. 4.958

Dato: 01.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Stradellasvej 34, 1. 3, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 13400042  
Ejerudgift/md.: kr. 4.958

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	339 Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	117715
Ejerl. Nr.:	7
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1944

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.419.000
Grundværdi:	1.646.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.935.200
Grundlag for grundskyld:	1.316.800

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	52 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	52 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	56 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: 11.08.1932 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1\_C-I\_367 rette løbenr. 1869
- Nr. 2: 04.03.1938 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- Nr. 3: 03.05.1944 - Dok om vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 4: 24.01.1945 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler
- Nr. 5: 10.02.1945 - Dok om fælles bebyggelsesplan
- Nr. 6: 04.04.1945 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_O-I\_358
- Nr. 7: 10.11.1947 - Dok om luftfartshindringer mv.
- Nr. 8: 13.08.1956 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_O-I\_358
- Nr. 9: 27.10.1981 - Vedtægter for ejerforening, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 10: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 11: 26.08.2002 - hæftelser Vedtægter for ejerforening, tillæg Tillige lyst pantstiftende 1\_Q-I\_551
- Nr. 16: 15.12.2021 - Jordforurening

**Planer**

Kommuneplan R24.B.4.29 - R24.B.4.29 - B3  
Lokalplan 15 - Sjælør Boulevard

Tilbehør:

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

Komfur, køle-/fryseskab, opvaskemaskine, vaskemaskine (OBS! Emhætte er ikke tilsluttet så uvis om den virker, derfor medfølger denne uden ansvar for sælger.)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Stradellasvej 34, 1. 3, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 13400042  
Ejerudgift/md.: kr. 4.958

Dato: 01.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Via ejerforeningen

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til police for dækning

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.649 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra:

Seneste årsforbrug for perioden 01.02.2025-31.01.2026

Der betales aconto varme kr. 625 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: Stradellasvej 34, 1. 3, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 13400042  
Ejerudgift/md.: kr. 4.958

Dato: 01.07.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.870	Kontantpris	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	6.716	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Rottebekæmpelse 2026	kr.	96	Ejerskiftegebyr til adminstrator , anslået	kr.	2.500
Fællesudgifter	kr.	23.988	I alt	kr.	4.023.350
Internet	kr.	636			
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 faldstammer	kr.	7.692			
Fælleslån altanlån	kr.	9.960			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	59.497			

**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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.708 md. / 260.495 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.756 md. / 213.066 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: 01.06.2026

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: Stradellasvej 34, 1. 3, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 13400042  
Ejerudgift/md.: kr. 4.958

Dato: 01.07.2026

**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. 13: hovedstol kr. 1.430.000  
Nr. 14: hovedstol kr. 470.000  
Nr. 15: hovedstol kr. 280.000

**Gæld udenfor købesummen**

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Faldstammer, restgæld 30.04.2026	57.646	30.04.2026
Altan restgæld anslået	144.000	01.07.2026

**Ejerforening**

Navn: Boligexperten Administration A/S E/F Hammelstruggaard  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 25.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: /  
Tinglyst: 11 / 502  
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Fællesfaciliteter**

Kælderrum, vaskeri mod betaling, tørrerum, værkstedsrum iflg. sælger.

**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.

**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/>

# 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.