

Straussvej 12, 2. tv, 2450 København SV

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m²	**55**
Kontant	**3.695.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**5.773**		
Byggeår	**1934**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **114-8481**

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS
Istedgade 87 / 1650 København V / Tlf. +45 72312200 / www.realmaeglerne.dk/vesterbro

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS
CVR-nr. 33075006
Istedgade 87 / 1650 København V
Tlf. +4572312200 / vesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vesterbro

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 12, 2. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 114-8481
Ejerudgift/md.: kr. 5.773

Dato: 06.11.2026



Lys og indbydende lejlighed med altan og skøn, grøn gård

Velkommen til en lys og indbydende lejlighed, hvor en god planløsning, fine klassiske detaljer og et dejligt lysindfald skaber nogle behagelige rammer om hverdagen. Her får I en bolig med blandt andet flotte plankegulve, en rummelig opholdsafdeling, altan og adgang til et særdeles hyggeligt og grønt gårdmiljø.

Fra entréen fordeler boligen sig naturligt videre til lejlighedens forskellige rum. Det lyse køkken er indrettet med hvide, grebsfrie elementer og mørk bordplade, som giver et enkelt og tidløst udtryk. Her er god skabs- og bordplads samt vindue, der sørger for et behageligt naturligt lys.

Lejlighedens naturlige samlingspunkt er den rummelige stue, hvor de lyse plankegulve og hvide vægge skaber en rolig og indbydende atmosfære. Stuen giver god plads til en større sofaafdeling, og i åben forbindelse finder I en hyggelig spiseafdeling placeret ved det brede vinduesparti. Her strømmer dagslyset ind, mens udsigten over de omkringliggende ejendomme bidrager til en luftig fornemmelse.

Fra opholdsrummet er der desuden udgang til lejlighedens altan, som giver mulighed for at træde udenfor og nyde de lune måneder. Lejligheden ligger højt i ejendommen, hvilket både bidrager til lysindfaldet og giver et fint kig over kvarteret og de omkringliggende gårdmiljøer.

Soveværelset har en god størrelse med plads til både dobbeltseng og opbevaring, mens badeværelset er funktionelt indrettet med separat bruseområde og lyse materialer.

Alt i alt får I her en veldisponeret og lys lejlighed med en behagelig kombination af klassisk charme, gode opholdsrum, egen altan og attraktive fællesarealer.

Vi inviterer jer gerne indenfor til en fremvisning, hvor boligen og de hyggelige omgivelser kan opleves på nærmeste hold.

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: Philip Hersby

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS
CVR-nr. 33075006
Istedgade 87 / 1650 København V
Tlf. +4572312200 / vesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vesterbro

Adresse: Straussvej 12, 2. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 114-8481
Ejerudgift/md.: kr. 5.773

Dato: 06.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS
CVR-nr. 33075006
Istedgade 87 / 1650 København V
Tlf. +4572312200 / vesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vesterbro

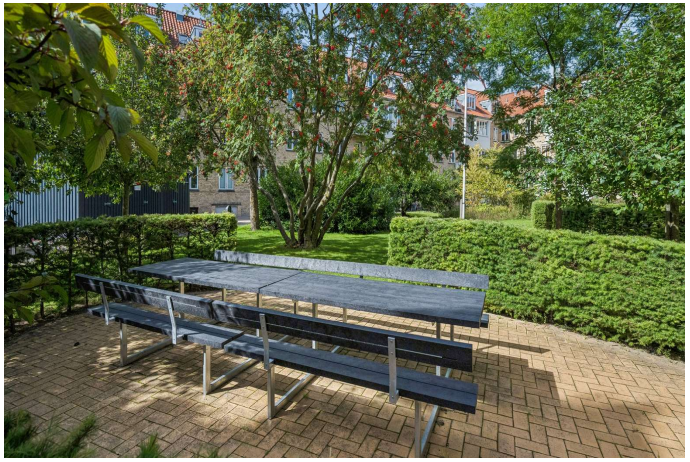
Adresse: Straussvej 12, 2. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 114-8481
Ejerudgift/md.: kr. 5.773

Dato: 06.11.2026







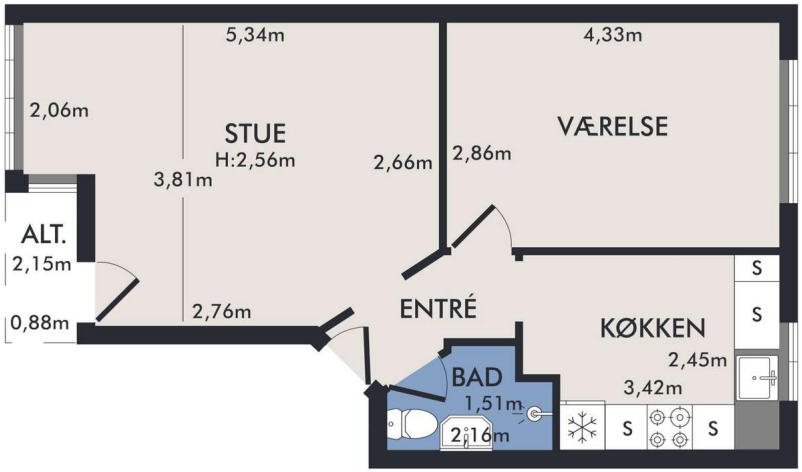

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

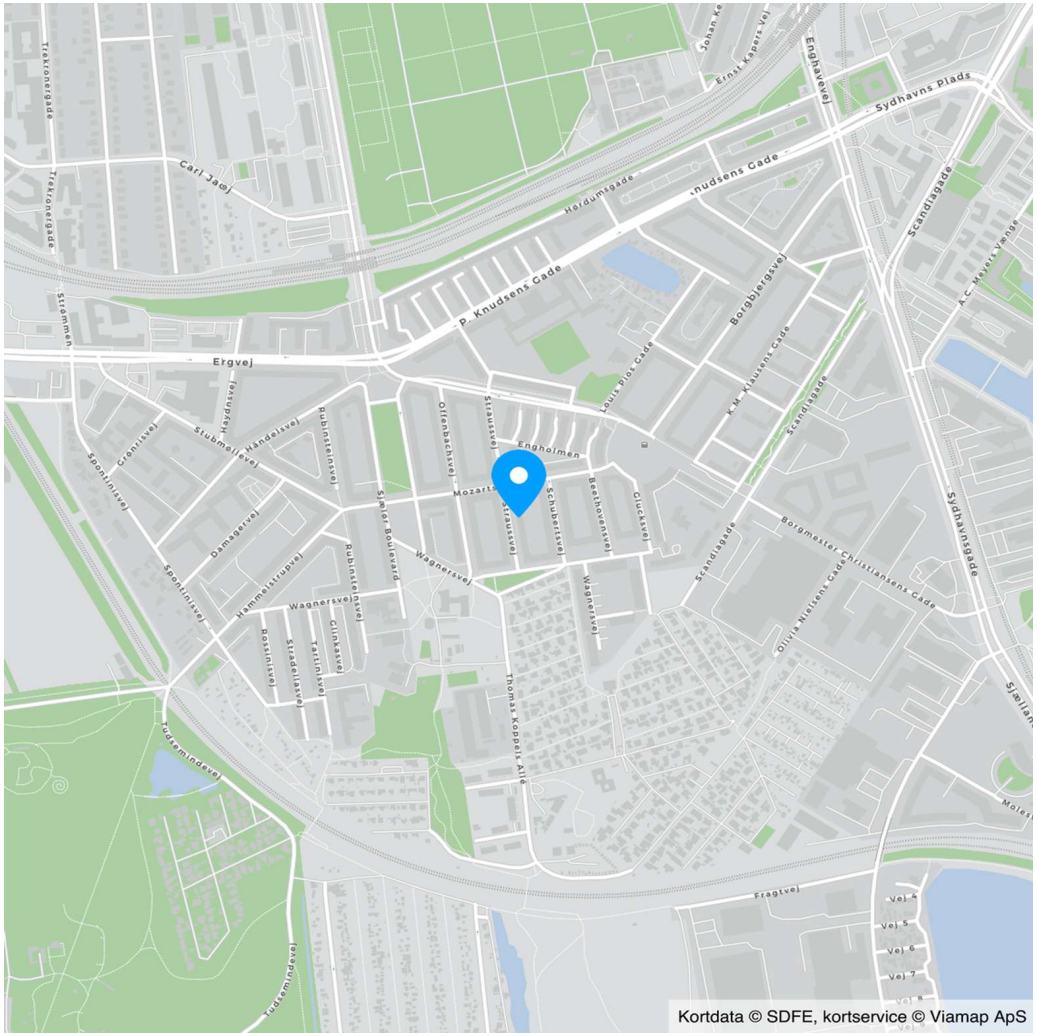
RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS
CVR-nr. 33075006
Istedgade 87 / 1650 København V
Tlf. +4572312200 / vesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vesterbro

Adresse: Straussvej 12, 2. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 114-8481
Ejerudgift/md.: kr. 5.773

Dato: 06.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS
CVR-nr. 33075006
Istedgade 87 / 1650 København V
Tlf. +4572312200 / vesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vesterbro

Adresse: Straussvej 12, 2. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 114-8481
Ejerudgift/md.: kr. 5.773

Dato: 06.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	282 Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	121236
Ejerl. Nr.:	41
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1934

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.676.000
Grundværdi:	1.731.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.140.800
Grundlag for grundskyld:	1.384.800

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	50 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	50 m^2
BBR-boligareal:	55 m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres 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:

Der henvises til side 5

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

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 Vesterbro & Carlsberg Byen ApS
CVR-nr. 33075006
Istedgade 87 / 1650 København V
Tlf. +4572312200 / vesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vesterbro

Adresse: Straussvej 12, 2. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 114-8481
Ejerudgift/md.: kr. 5.773

Dato: 06.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til ejendommens forsikringspolice

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 3.242 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes

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:

Byzone - områdeklassificeret
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.

Bevaringsværdige bygninger
Ejendommen er bevaringsværdig på niveau 3 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS
CVR-nr. 33075006
Istedgade 87 / 1650 København V
Tlf. +4572312200 / vesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vesterbro

Adresse: Straussvej 12, 2. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 114-8481
Ejerudgift/md.: kr. 5.773

Dato: 06.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ydelse på gæld uden for købesum	kr.	25.105
Ejendomsværdiskat	kr.	10.918
Grundskyld	kr.	7.062
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	95
Ejerforening/fællesudgifter	kr.	26.100
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	69.280

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Ejerskiftegebyr	kr.	2.450
Aflysning af gammel sikkerhed, gebyr til administrator, anslået	kr.	5.000
I alt	kr.	3.726.500

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., 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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.738 md. / 248.861 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.967 md. / 203.599 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **Forbehold:** Kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed.

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 Vesterbro & Carlsberg Byen ApS
CVR-nr. 33075006
Istedgade 87 / 1650 København V
Tlf. +4572312200 / vesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vesterbro

Adresse: Straussvej 12, 2. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 114-8481
Ejerudgift/md.: kr. 5.773

Dato: 06.11.2026

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. 17: hovedstol kr. 1.071.000
Nr. 18: hovedstol kr. 271.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån - Facade, vinduer, tag mv.	79.840	31.12.2025
Fælleslån - Karnapper	53.799	31.12.2025
Fælleslån - Stigestrenge	84.232	31.12.2025

Ejerforening
Navn: E/F Straussbo
Eksisterende sikkerhed: Kr. 56.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Forening/laug
Navn: Gårdlaug Engbo
Pligt til medlemskab: Ja

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 2 / 166
Tinglyst: 2 / 166
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret
Kælderrum iflg. sælger

Fællesfaciliteter
Ejendommen har et fællesvaskeri med en tørretumbler (p.t. ingen vaskemaskiner). Betaling for brug af tørretumbleren sker med 5,- kr. mønter.

Servitutter
- Nr. 1: 16.09.2019 - Tilbagebetalingsdeklaration
- Nr. 2: 07.02.1931 - Dok om fælles gård, opholdsareal mv, bebyggelse mv
- Nr. 3: 11.08.1932 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 11.01.1934 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- Nr. 5: 10.08.1934 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
- Nr. 6: 10.11.1947 - Dok om luftfartshindringer mv.
- Nr. 7: 13.04.1982 - Dok om forbud mod udleje
- Nr. 8: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F13I
- Nr. 13: 07.10.2013 - Byfornyelsesbeslutning
- Nr. 14: 07.04.2014 - VEDTÆGTER FOR GÅRDLAUG
- Nr. 15: 04.09.2018 - VEDTÆGTER for Ejerforeningen Straussbo

Planer
Københavns Kommuneplan
Spildevandsplan 2018

Alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom. Der kan fra kommunen blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

Anlægsprojekter: https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten.

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

RealMæglerne Vesterbro

RealMæglerne på Vesterbro tilbyder via vores 9 butikker på Frederiksberg, Vesterbro, Østerbro, Nordhavn Amager,Tårnby, Valby & Kgs. Enghave et aktivt salgsarbejde på tværs af vores butikker. Det giver vores kunders ejendomme maksimal eksponering og optimale salgsmuligheder.

Vi sælger mere end 500 ejendomme om året til konkurrencedygtige salærer.