

REAL



Straussvej 12, 2. tv, 2450 København SV

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
3.795.000
3.686
1934

Bolig m²
Værelser
Energimærke

55
2
C

Sagsnr. **114-8481**

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS

Istedgade 87 / 1650 København V / Tlf. +45 72312200 / 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. 3.795.000

Sagsnr.: 114-8481
Ejerudgift/md.: kr. 3.686

Dato: 23.09.2026



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

Adresse: Straussvej 12, 2. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 114-8481
Ejerudgift/md.: kr. 3.686

Dato: 23.09.2026



Adresse: Straussvej 12, 2. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 114-8481
Ejerudgift/md.: kr. 3.686

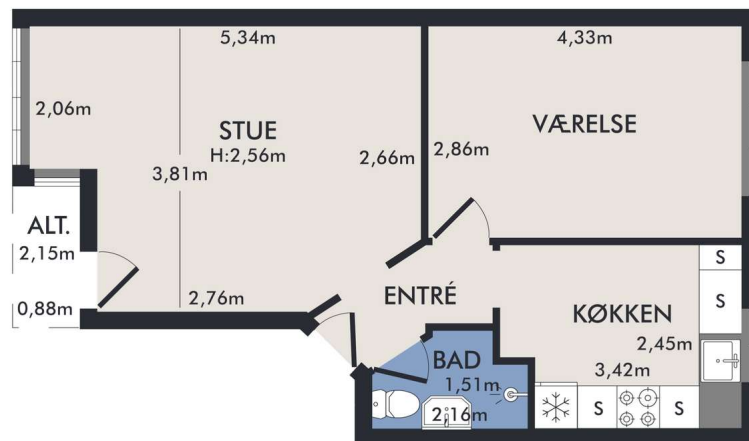
Dato: 23.09.2026



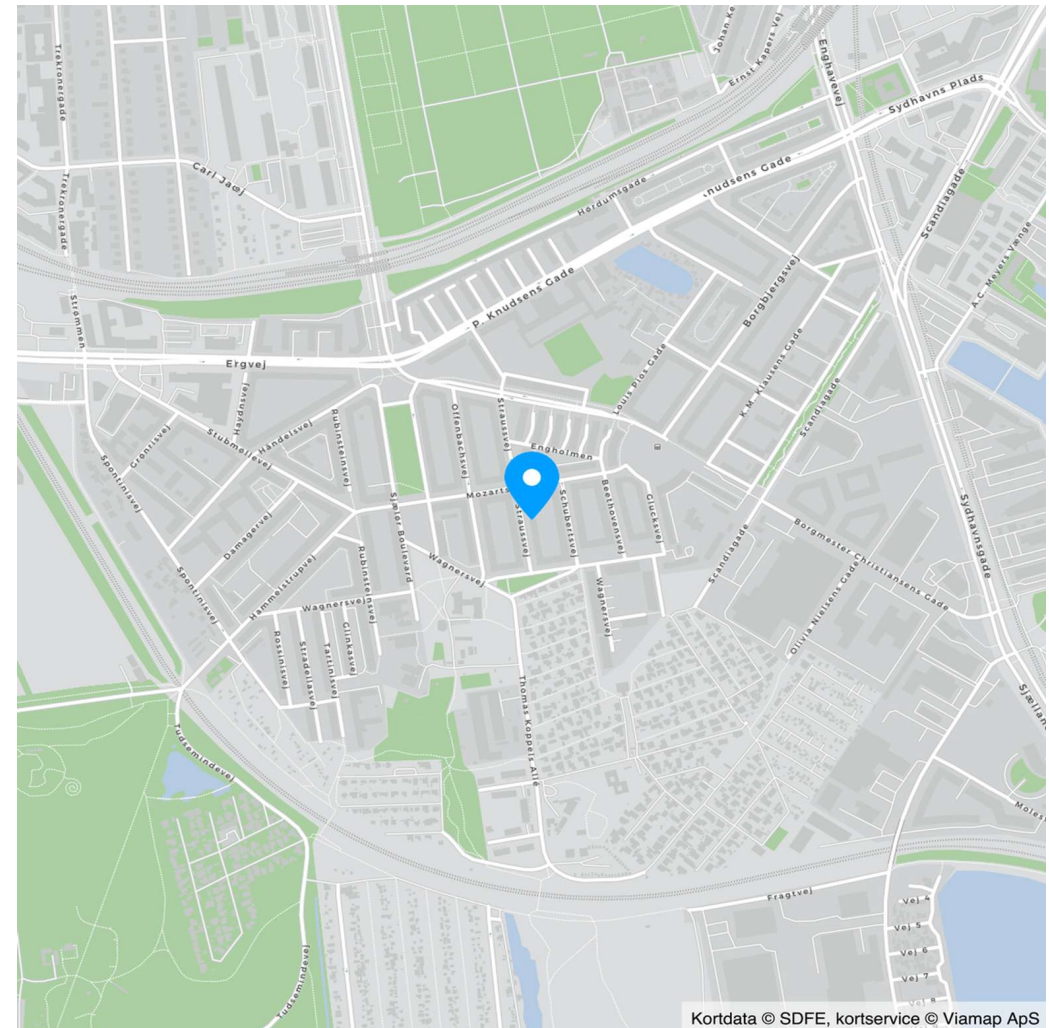
Adresse: Straussvej 12, 2. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 114-8481
Ejerudgift/md.: kr. 3.686

Dato: 23.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Straussvej 12, 2. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 114-8481
Ejerudgift/md.: kr. 3.686

Dato: 23.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	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.

Adresse: Straussvej 12, 2. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 114-8481
Ejerudgift/md.: kr. 3.686

Dato: 23.09.2026

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: Der henvises til ejendommens forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone - områdeklassificeret

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

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.000 Forbrug: Anslået
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Straussvej 12, 2. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 114-8481
Ejerudgift/md.: kr. 3.686

Dato: 23.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	10.918	Kontantpris	kr. 3.795.000
Grundskyld	kr.	7.062	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 24.650
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr. 1.825
Ejerforening/fællesudgifter, ANSLÅET	kr.	26.100	Ejerskiftegebyr, anslået	kr. 3.000
			I alt	kr. 3.824.475
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	kr.	44.231		

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.421 md. / 257.054 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.526 md. / 210.311 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: 16.09.2026

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 **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.



Adresse: Straussvej 12, 2. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 114-8481
Ejerudgift/md.: kr. 3.686

Dato: 23.09.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

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

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer besvarelse fra ejerforening/administrator		23.09.2026

Ejerforening

Navn: E/F STRAUSSBO
Eksisterende sikkerhed: Kr. 56.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 7.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 22.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Skadesløsbrev - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 9.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

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

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

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

- Lokalplan: Der henvises til ejendomsdatarapporten.

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

- Kommuneplan: <https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>

- Spildevandsplan: <https://planer.kk.dk/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.

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.