



REAL

Stradellasvej 30, 2. 2., 2450 København SV

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
3.975.000
5.172
1944

Bolig m²
Værelser
Altan
Energimærke

56
2
Ja
C

Sagsnr. **1344010**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV / Tlf. +45 31484849 / 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 30, 2. 2, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 1344010
Ejerudgift/md.: kr. 5.172

Dato: 21.03.2026



Vestvendt lejlighed i første række til naturskønne Valbyparken

På Stradellasvej 30, 2. 2. får du en indbydende og fuldstændig 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.

Fra entréen kommer man direkte ind i hjertet af lejligheden som er 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. Hele lejligheden har haft en gennemgribende renovering, og det ses tydeligt på det dejlige store badeværelse som står enormt pænt og byder på vaskemaskine samt separat bruseniche. Fra alrummet åbner sig en dobbeltdør ind til sovekammeret med plads til opbevaring og de hyggelige små natborde. Soveværelset åbner op for to nye rum: Uderummet/altanen og kontoret/walk-in closet. Kontoret er et lille hyggeligt hjørne hvor der er plads til at klare hverdagens strabadser, men samtidig er der også skabsplads til tøj, sko og andet, så det kan bruges som walk-in closet/kontor. Gennem soveværelset kan man komme ud til 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.

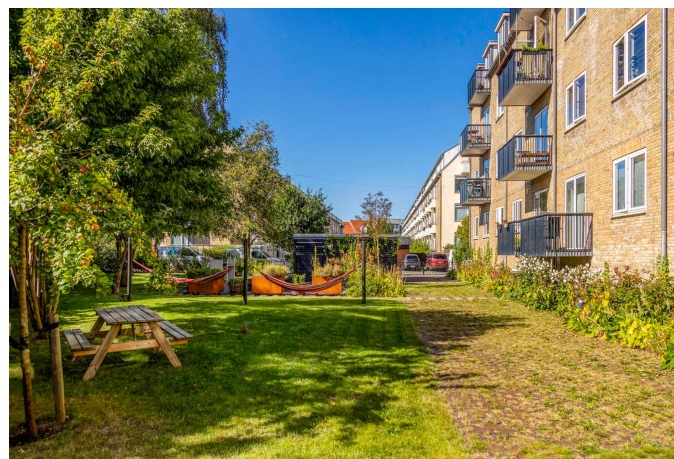
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Sebastian Vittoriani

Adresse: Stradellasvej 30, 2. 2, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 1344010
Ejerudgift/md.: kr. 5.172

Dato: 21.03.2026



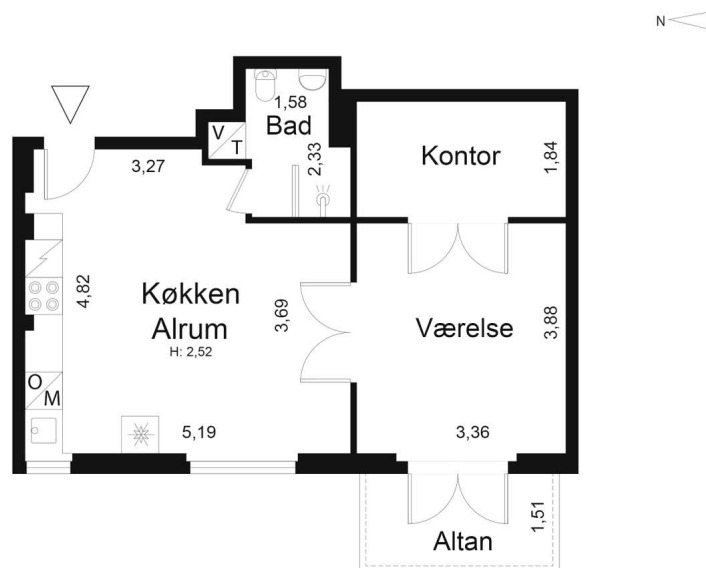
Adresse: Stradellasvej 30, 2. 2, 2450 København SV

Kontantpris: kr. 3.975.000

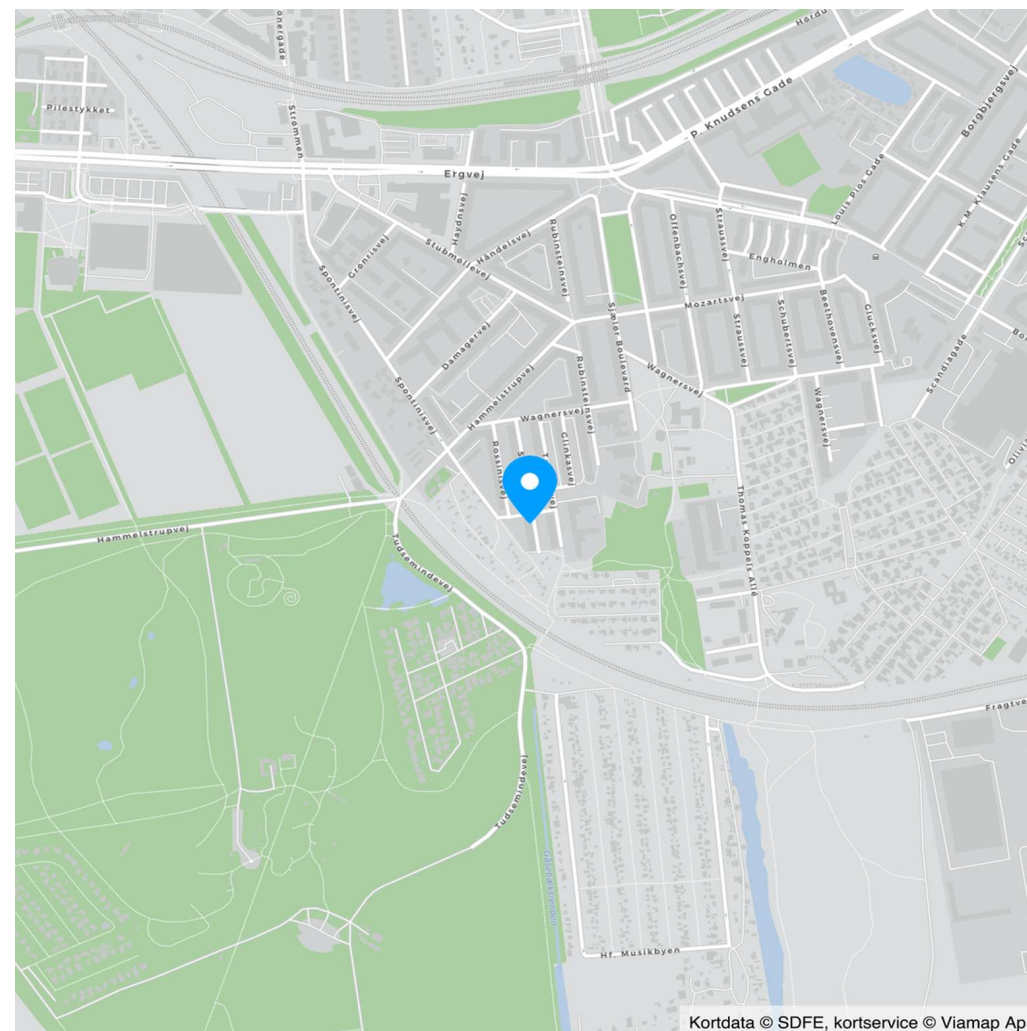
Sagsnr.: 1344010

Ejerudgift/md.: kr. 5.172

Dato: 21.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Stradellasvej 30, 2. 2, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 1344010
Ejerudgift/md.: kr. 5.172

Dato: 21.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	339 Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	117706
Ejerl. Nr.:	42
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1944

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.458.000
Grundværdi:	1.670.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.966.400
Grundlag for grundskyld:	1.336.000

Arealer**

Tinglyst areal:	52 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	0 m ²
Heraf andre arealer	52 m ²
BBR-boligareal:	56 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):

, Ovn (IKEA), Kogeplade (Rico Nikola Tesla Prime), Emhætte (Indbygget i kogepladen), Køle/fryseskab (SMEG), Opvaskemaskine (IKEA), Tørretumbler (Blomberg BWD384W2, kombi)

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 30, 2. 2, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 1344010
Ejerudgift/md.: kr. 5.172

Dato: 21.03.2026

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 for dækning

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.110 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Udgiften er akontoopkrævning fra administrator.

Der betales akonto varme kr. 600,00 pr. måned.

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: Stradellasvej 30, 2. 2, 2450 København SV
 Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 1344010
 Ejerudgift/md.: kr. 5.172

Dato: 21.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	10.029	Kontantpris	kr. 3.975.000
Grundskyld	kr.	6.814	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 25.750
Rottebekæmpelse 2026	kr.	96	Ejerskiftegebyr	kr. 2.450
Fællesudgifter	kr.	23.988	I alt	kr. 4.003.200
Ydelse fælleslån	kr.	7.692	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.	
Ydelse fælleslån- Altanetape I	kr.	12.264		
Administrations fælleslån	kr.	540		
Internet	kr.	636		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 62.058		

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 20.951 md. / 251.407 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.298 md. / 207.572 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** Std.finansiering kan ikke opnås, idet dette reduceres med sikkerhed til E/F

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 30, 2. 2, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 1344010
Ejerudgift/md.: kr. 5.172

Dato: 21.03.2026

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 afgiftspantebreve 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.

Gæld udenfor købesummen:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Faldstammer, restgæld	58.305	31.03.2026
Altan restgæld	143.795	31.03.2026

Ejerforening

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

Fordelingstal:

Admin: 11 / 1004
Tinglyst: 11 / 502
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

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. 13: 15.12.2021 - Jordforurening

Der henvises til ejendomsdatarapport, lokalplaner samt tingbog.

Planer

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

Lokalplan 15 - Sjælør Boulevard

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurennet 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 forurennet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

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-/år-sopgørelsen. 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.



Adresse: Stradellasvej 30, 2. 2, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 1344010
Ejerudgift/md.: kr. 5.172

Dato: 21.03.2026

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/](https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/9fc296bd-bdb8-44b3-b797-2a8d047a819d/84a42182-cdb4-4e5a-9353-152e602191fe-bilag-1.pdf)

[84a42182-cdb4-4e5a-9353-152e602191fe-bilag-1.pdf](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/](https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan)
koebenhavns-kommuneplan

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

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.