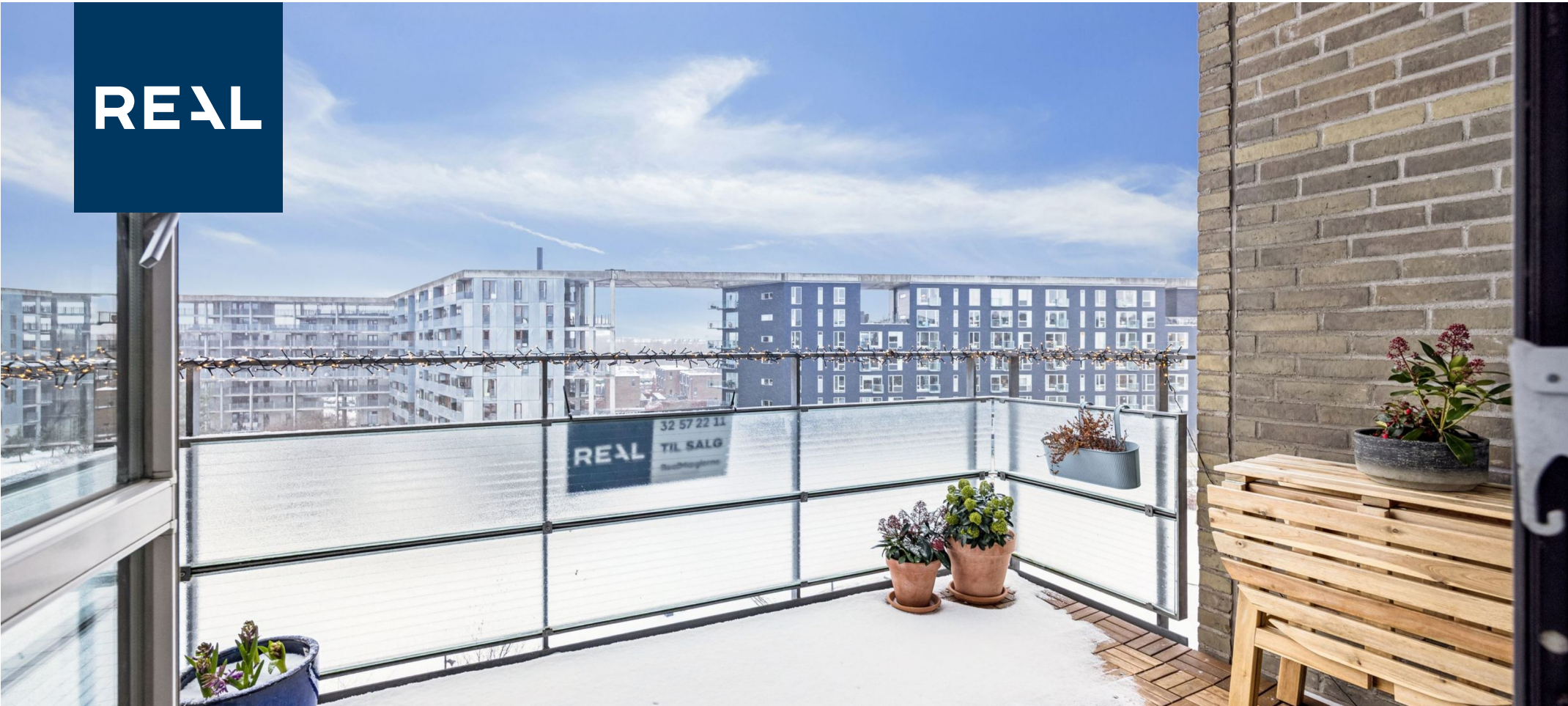




REAL

Rued Langgaards Vej 23, 5. th., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	97
Kontantpris	6.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.037		
Byggear	2005	Energimærke	C

Sagsnr. **113-3266**

RealMæglerne Amager ApS

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. 32572211 / www.realmaeglerne.dk/113

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Rued Langgaards Vej 23, 5. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3266
Ejerudgift/md.: kr. 5.037

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Drømmer du om at nyde en kop kaffe i morgensolen, der står op over Københavns ikoniske spir – Vor Frelsers Kirke og Marmorkirken i perfekt distance? Så er lejligheden her lige noget for dig!

Lejligheden byder på et solrigt åbent køkken-alrum med stue, hvor den højre sidevæg mellem køkkenet og stuearealet skaber en naturlig afskærmning – perfekt til en dedikeret køkkenø uden at lukke helt af. Du får stadig åben kontakt mellem køkken og spiseområde, uden at køkkenet føles midt inde i stuen, hvilket mange efterspørger. De to altaner og store vinduer giver stuen et rigtig flot lysindfald. Fra fordelingsgangen er der adgang til et pænt badeværelse samt to gode værelser, der passer perfekt som soveværelser.

Fra opholdsrummet åbnes der ud til to generøse altaner, der reelt forlænger boligen det meste af året. Den vestvendte altan giver sol hele dagen og langt ind i aftenen, mens du på den anden kan nyde morgensolen med imponerende udsigt til Vor Frelsers Kirke, Marmorkirken og Københavns skyline.

Ejerforeningen er veldrevet med solid vedligeholdelse af området – blandt andet takket være bidrag fra universiteterne, DR og Nordea, som giver ro om både ejendommen og omgivelserne. Til lejligheden hører kælderrum samt praktiske faciliteter som cykelkælder, fælles internet og mulighed for at leje gæsteværelse i kælderen for 600 kr. pr. uge.

Beliggenheden er perfekt mellem DR Byen og Islands Brygge og med kort gåafstand til Islands Brygges metrostation og DR Byens metro. Indre By og Islands Brygges havnefront er en kort cykeltur væk, mens Amager Fælleds natur ligger lige rundt om hjørnet. Du har også Københavns Universitet og daginstitutioner tæt på – inklusive en børnehave ved det grønne område overfor.

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: Dilsad Sahin

Adresse: Rued Langgaards Vej 23, 5. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3266
Ejerudgift/md.: kr. 5.037

Dato: 28.01.2026



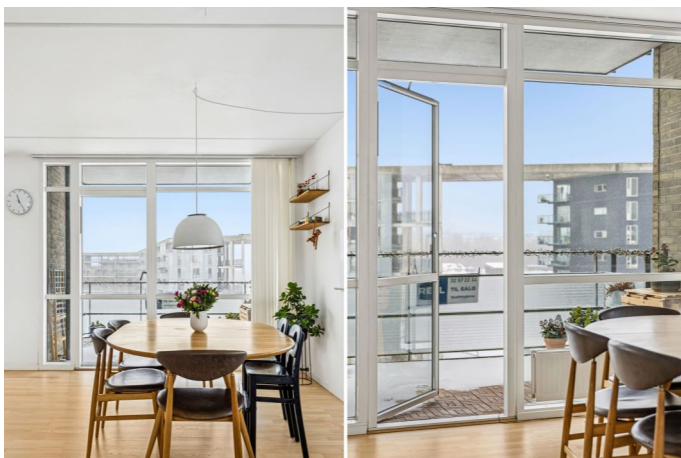
Alrum



Køkken



Køkken



Spisestue



Stue



Altan

Adresse: Rued Langgaards Vej 23, 5. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3266
Ejerudgift/md.: kr. 5.037

Dato: 28.01.2026



Altan



Altan



Gang



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Rued Langgaards Vej 23, 5. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3266
Ejerudgift/md.: kr. 5.037

Dato: 28.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Rued Langgaards Vej 23, 5. th., 2300 København S
 Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3266
 Ejerudgift/md.: kr. 5.037

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	205 Eksercerpladsen, København
BFE-nr.:	110642
Ejl.nr.:	16
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2005

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	89 m ²
- heraf boligareal:	89 m ²

BBR-boligareal:	97 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.165.000 kr.
Grundværdi:	3.136.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.132.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.508.800 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 01.03.1947 - Dok om luftfartshindringer mv.
 Nr. 2 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv.
 Nr. 3 lyst d. 20.12.2002 - Vedtægter for grundejerforeningen Ørestad Universitetskvarter.
 Nr. 4 lyst d. 20.12.2002 - Vedtægter for vandlauget I Ørestad.
 Nr. 5 lyst d. 26.02.2003 - Dekl. vedr. maksimal bebyggelse og anvendelse.
 Nr. 6 lyst d. 13.06.2006 - Vedtægter for Grundejerforeningen Karen Blixen Parken.
 Nr. 7 lyst d. 16.04.2014 - Vedtægter
 Nr. 9 lyst d. 14.03.2016 - Tillæg til vedtægter tinglyst 16.04.2014.
 Nr. 10 lyst d. 06.07.2016 - Tillæg til vedtægter lyst 16.04.2014.

Planer

Lokalplan nr. 301-3, 301-4, 301-2, 301, 301-6, 301-5 og 301-1.
 Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Ovn mrk. "Bosch"
 Kogeplade mrk. "Bosch"
 Emhætte mrk. "Ukendt"
 Koge/fryseskab mrk. "Gorenje"
 Opvaskemaskine mrk. "Bosch"
 Vaskemaskine mrk. "LG"
 Tørretumbler mrk. "LG"

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Rued Langgaards Vej 23, 5. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3266
Ejerudgift/md.: kr. 5.037

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se police.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.151 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Aconto varme udgør kr. 1.590,00 pr. kvartal.
Aconto vand udgør kr. 1.050,00 pr. kvartal.

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Fredningsstatus: Bevaringsværdi ingen.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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.

Grundejerforening og Parkeringslaug

Ejerforeningen er medlem af følgende: G/F Karen Blixen Parken, G/F Ørestad Universitetskvarter og Parkeringslauget Rued Langgaards Vej 17-25.



Adresse: Rued Langgaards Vej 23, 5. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3266
Ejerudgift/md.: kr. 5.037

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	21.073	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.995.000
Grundskyld	kr.	12.508	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	43.850
Ejerforening	kr.	26.735	Ejerskiftegebyr til adm.	kr.	2.100
Rottebekæmpelse	kr.	125	I alt	kr.	7.040.950
			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		60.442			

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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 37.545 md./ 450.534 år Netto **ekskl.** ejerudgift 30.773 md./ 369.270 år v/24,00%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 27.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Rued Langgaards Vej 23, 5. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3266
Ejerudgift/md.: kr. 5.037

Dato: 28.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/2,5% Obligationslån	Obligationslån	2.432.426	2.432.426	2.453.083	DKK	2,45	187.446	18,00	3,03			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningens Ørestad Universitetskvarter

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 89/3426

Adm. fordelingstal: 89/7067

Sikkerhed til e/f: 30.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret til kælderrum

P-plads kan tilkøbes, der henvises til Parkeringslauget.

Fælles cykelkælder.

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 Amager - vi sætter pris på Amager

RealMæglerne Amager er en del af en landsdækkende ejendomsmæglerkæde og vi er uafhængige af banker. Med beliggenhed centralt på Sundbyerne og i Kastrup, dækker vi hele Amager effektivt, når boligen skal sælges.

Vi tilbyder via vores 2 butikker på Amager salg og vurdering af alle typer ejendomme hvad end det er villa, andelsbolig, ejerlejlighed, rækkehus, villalejlighed eller fritidsbolig.