Rosbæksvej 3, 2. tv, 2100 København Ø

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m²	**74**
Kontant	**6.195.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**3.814**	Altan	**Ja**
Byggeår	**1957**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **151D1060**

RealMæglerne Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. +45 39400100 / www.realmaeglerne.dk/soeborg

RealMæglerne Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen ApS
CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. +4539400100 / soeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/soeborg

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: Rosbæksvej 3, 2. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 151D1060
Ejerudgift/md.: kr. 3.814

Dato: 17.04.2026

Velkommen til denne enestående ejerlejlighed beliggende i hjertet af Hellerup, hvor komfort og elegance mødes i perfekt harmoni. Denne charmerende bolig fra 1957 tilbyder et boligareal på 74 kvadratmeter, der er nøje indrettet for at skabe en lys og indbydende atmosfære. Lejligheden byder på hele 3 værelser, hvilket giver rig mulighed for både privatliv og fællesskab.

En af de mest bemærkelsesværdige træk ved denne lejlighed er den store sydvestvendte altan, som ikke blot forlænger opholdsrummet udendørs men også tilbyder en betagende udsigt over det omkringliggende område. Her kan du nyde solens stråler dagen lang takket være det fantastiske lysindfald, der fylder rummet med naturligt lys.

Indenfor finder du et nyere køkken og badeværelse, begge udført med moderne design og funktionalitet for øje. Køkkenet er ideelt til madlavning og samvær med sine stilrene linjer og kvalitetsmaterialer. Badeværelset fremstår ligeledes flot opdateret med tidløse elementer.

Lejligheden har desuden en rummelig gang med god plads til opbevaring samt adgang til elevator, hvilket gør hverdagen nemmere. Fælles parkering sikrer bekvemmelighed for bilister, mens ejendommens generelle stand vidner om vedligeholdelse af høj kvalitet.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; tæt på Tuborg Havn, Waterfront Shoppingcenter samt alle de kulturelle tilbud fra både Hellerup og Østerbro. Dette er virkelig en sjælden mulighed for at erhverve sig en bolig i topklasse – klar til indflytning uden behov for yderligere forbedringer.

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: Dan Pindstrup Andersen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen ApS
CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. +4539400100 / soeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/soeborg

Adresse: Rosbæksvej 3, 2. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 151D1060
Ejerudgift/md.: kr. 3.814

Dato: 17.04.2026

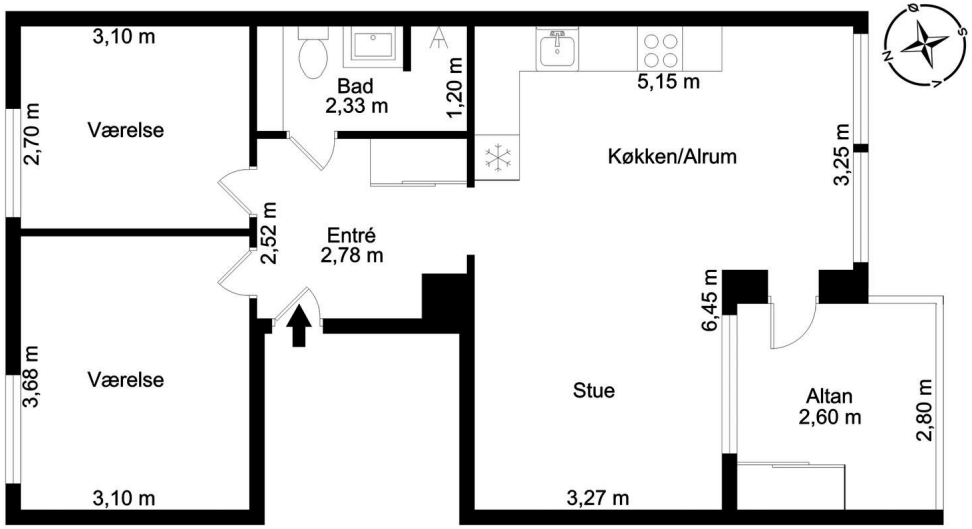
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen ApS
CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. +4539400100 / soeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/soeborg

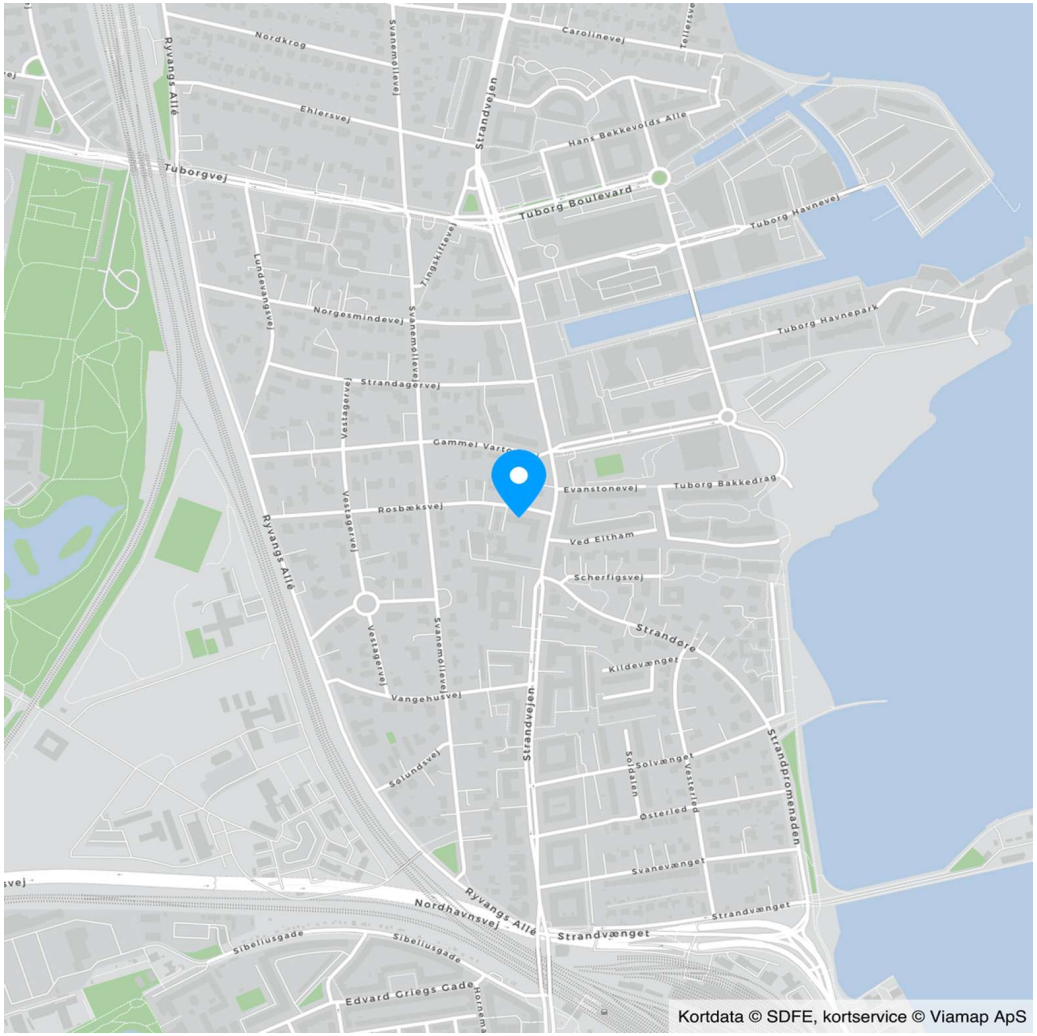
Adresse: Rosbæksvej 3, 2. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 151D1060
Ejerudgift/md.: kr. 3.814

Dato: 17.04.2026



Vejledende tegning, ikke målfast



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen ApS
CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. +4539400100 / soeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/soeborg

Adresse: Rosbæksvej 3, 2. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 151D1060
Ejerudgift/md.: kr. 3.814

Dato: 17.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	5862 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	151783
Ejerl. Nr.:	18
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1957

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.146.000
Grundværdi:	2.278.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.516.800
Grundlag for grundskyld:	1.822.400

Arealer**

Tinglyst areal:	75 m^2
Heraf tinglyst boligareal:	75 m^2
BBR-boligareal:	74 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):

Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Hoover), Emhætte (Siemens), Køle/fryseskab (Bosch), Ovn (Siemens), Kogeplade (Electrolux)

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 Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen ApS
CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. +4539400100 / soeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/soeborg

Adresse: Rosbæksvej 3, 2. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 151D1060
Ejerudgift/md.: kr. 3.814

Dato: 17.04.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.659 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

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

Varme betales med kr. 1.950,- 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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

 COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen ApS
CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. +4539400100 / soeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/soeborg

Adresse: Rosbæksvej 3, 2. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 151D1060
Ejerudgift/md.: kr. 3.814

Dato: 17.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ydelse på gæld uden for købesum	kr.	1.816
Ejendomsværdiskat	kr.	12.836
Grundskyld	kr.	9.294
Rottebekæmpelse	kr.	109
Fællesudgifter	kr.	13.160
Administration, fælleslån	kr.	92
Vedligeholdelse, hovedejd.	kr.	8.460
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	45.767

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	6.195.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.050
Ejerskiftegebyr til adminsitrator	kr.	2.450
I alt	kr.	6.236.500

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: 310.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 33.649 md. / 403.789 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 27.524 md. / 330.288 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: 08.04.2026
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

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 Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen ApS
CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. +4539400100 / soeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/soeborg

Adresse: Rosbæksvej 3, 2. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 151D1060
Ejerudgift/md.: kr. 3.814

Dato: 17.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån	16.218	23.02.2026

Ejerforening
Navn: E/F Strandvejsparken
Eksisterende sikkerhed: Kr. 24.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 235 / 10235
Tinglyst: 235 / 10235
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret
Kælderrum

Fællesfaciliteter
Fællesvaskeri, tørrerum/-loft, parkering mod betaling

Servitutter
- Nr. 1: 22.04.1907 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (Z/230)
- Nr. 2: 11.10.1933 - Dok om spildevandsafløb, Resp lån i off midler
- Nr. 3: 23.11.1950 - Dok om passage mv
- Nr. 4: 20.08.1954 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv -
- Nr. 5: 20.08.1954 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler
- Nr. 6: 14.12.1955 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 7: 14.02.1957 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 8: 25.01.1958 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 9: 02.02.1968 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt 1_G-II_476
- Nr. 10: 11.04.1984 - Vedtægter for ejerforening
- Nr. 11: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv, akt (F-13-I) 1_F-I_13
- Nr. 12: 27.06.2000 - Tillæg til vedtægter lyst pantstiftende
- Nr. 13: 04.07.2002 - Tillæg til vedtægter
- Nr. 14: 21.04.2004 - Tillæg til vedtægter

Planer
Kommuneplan R24.B.2.45 - R24.B.2.45 - B3

Andre forhold af væsentlig betydning
Udlejning
Tilladt jf. administratorbesvarelsen

Husdyr
Ikke tilladt jf. administratorbesvarelse

Jordforurening
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.

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.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Rosbæksvej 3, 2. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 151D1060
Ejerudgift/md.: kr. 3.814

Dato: 17.04.2026

[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.

Spildevandsplan
Køber gøres særligt opmærksom på, at alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til foreliggende ejendomsdatarapport og kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom.
Køber accepterer, at der fra kommunen kan blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

Abonnementer
Sælger opsiger de abonnementer, der ikke er specifikt aftalt overtaget af køber.

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://dokument.plandata.dk/11_11347088_1737715824963.pdf
Spildevandsplan 2018 - https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/

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

Hos Andersen & Christiansen har vi ét mål - vi vil være dit naturlige valg af ejendomsmægler.

Vi ved, at en bolighandel oftest er en af livets største beslutninger og derfor prioriterer vi høj faglighed og god kommunikation for at skabe den tryggeste og bedste bolighandel for alle.

Vi er energiske og uddannede indehavere, der har baggrunde med alt fra elitesport, tømrer til finansøkonomi - Dette, kombineret med vores personlige fremdrift, giver os en frisk, moderne tilgang til boligbranchen.

Så om du står med et travlt familieliv eller en lang arbejdsdag, gør vi alt for, at din boligproces passer dine behov!