



Rosenvængets Allé 12, 2., 2100 København Ø

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	189
Kontantpris	16.750.000	Værelser	6
Ejerudgift	12.273		
Byggeår/ombygget	1902/1979	Energimærke	C

Sagsnr. **159-8228**

RealMæglerne Østerbro ApS

Ejendomsmægler / Nordre Frihavnsgade 77 / 2100 København Ø / Tlf. 43582100 / www.realmaeglerne.dk/2100

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: Rosenvængets Allé 12, 2., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 16.750.000

Sagsnr.: 159-8228
Ejerudgift/md.: kr. 12.273

Dato: 09.03.2026



Beskrivelse:

Velkommen indenfor i denne smukke og klassiske herskabslejlighed midt på Østerbro – et hjem, der kombinerer historisk charme med moderne livskvalitet. Her får du hele 189 veludnyttede kvadratmeter fordelt på tre indbydende stuer, to rummelige værelser, velindrettet badeværelse samt et stort og lyst køkken-almrum, som skaber en naturlig samlingsplads for både hverdag og gæster.

Lejligheden emmer af sjæl, historie og varme. De originale, velbevarede detaljer står som et vidnesbyrd om ejendommens klassiske elegance; Den smukke stuk, de høje paneler, de imponerende loftshøjder og de lange, gennemgående plankegulve, der binder rummene harmonisk sammen. Det er netop disse elementer, der gør lejligheden til en unik boligperle, hvor man straks føler sig hjemme.

Planløsningen giver dig en lang række muligheder for at tilpasse boligen dine behov. Der er rigelig plads til at indrette børneværelser, kontor eller gæsteværelse, hvis du ønsker det – og stuerne kan nemt omdannes, så de matcher din livsstil. Uanset om du drømmer om et hjem til den voksende familie eller et eksklusivt og luftigt hjem til parret, der ønsker ekstra plads i hverdagen, får du her et sjældent tilbud i hjertet af Østerbro.

Kort sagt er dette en ikonisk lejlighed, hvor du kan sætte dit eget præg og skabe et hjem med både karakter, funktionalitet og tidløs skønhed. Velkommen til en boligoplevelse ud over det sædvanlige.

Ejendommen:

Ejendommen er fra 1902 og fremstår pæn og velholdt. Med sine klassiske detaljer på facaden og bygningen af historie. De flotte kanapper og dekorative udsmykninger giver ejendommen sjæl og bidrager til et smukt og harmonisk udtryk midt på det attraktive Østerbro.

Området:

Rosenvængets Allé ligger i hjertet af charmerende Østerbro, tæt på de idylliske søer, hvor gåture og afslapning i grønne omgivelser er en del af hverdagen. Området er

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: Lasse Lemche

Adresse: Rosenvængets Allé 12, 2., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 16.750.000

Sagsnr.: 159-8228
Ejerudgift/md.: kr. 12.273

Dato: 09.03.2026



Adresse: Rosenvængets Allé 12, 2., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 16.750.000

Sagsnr.: 159-8228
Ejerudgift/md.: kr. 12.273

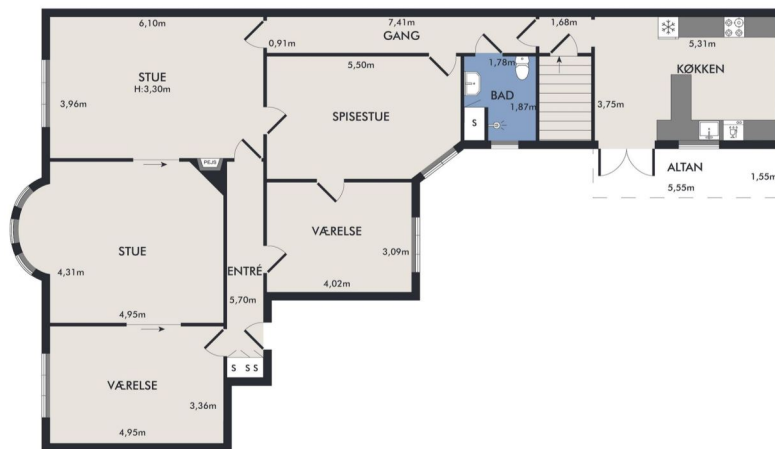
Dato: 09.03.2026



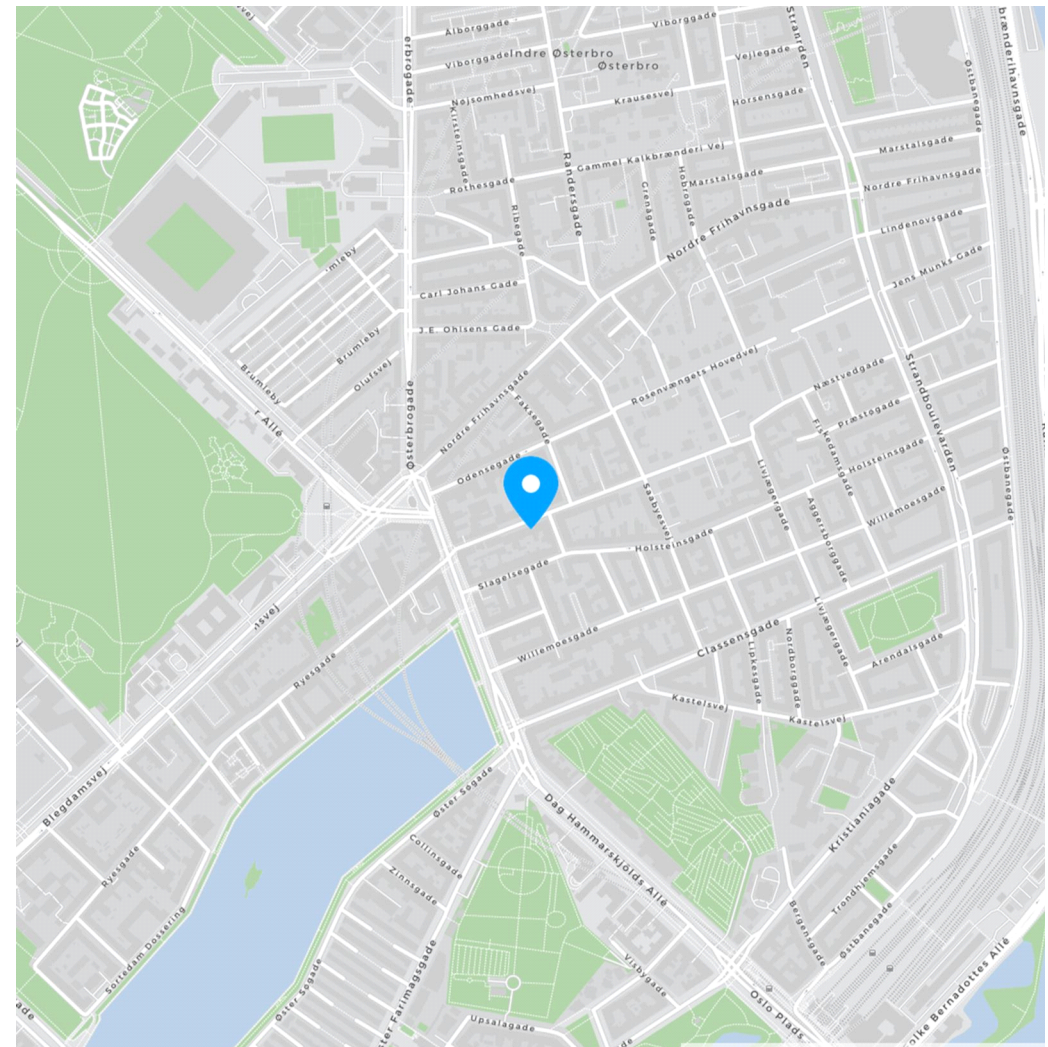
Adresse: Rosenvængets Allé 12, 2., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 16.750.000

Sagsnr.: 159-8228
Ejerudgift/md.: kr. 12.273

Dato: 09.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Rosenvængets Allé 12, 2., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 16.750.000

Sagsnr.: 159-8228
Ejerudgift/md.: kr. 12.273

Dato: 09.03.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	639 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	139832
Ejl.nr.:	3
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1902/1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	13.152.000 kr.
Grundværdi:	8.077.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	10.521.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	6.461.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	168 m ²
- heraf boligareal:	168 m ²
BBR-boligareal:	189 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planer

- Lokalplan: Se ejendomsdatarapporten.
- Kommuneplan: Se ejendomsdatarapporten.
- Spildevandsplan: Se ejendomsdatarapporten. 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>

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.01.1872 lbnr. 903917-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 29.06.1908 lbnr. 903918-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 27.07.1940 lbnr. 1725-01 Dok om cykelskure
Nr. 4 lyst d. 30.05.1979 lbnr. 12152-01 Betingelser for dispensation i hht kommuneplanloven
Nr. 5 lyst d. 04.10.1985 lbnr. 26256-01 Vedtægter for ejerforening
Nr. 6 lyst d. 20.08.1992 lbnr. 60493-01 Vedtægter for ejerforening, tillæg
Nr. 7 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 903919-01 Dok om fjernvarme mv
Nr. 9 lyst d. 18.04.2013 lbnr. 1004498114 Tillæg til vedtægter

Tilbehør:

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

Komfur (gas) - SMEG
Ovn - AEG
Køle/fryseskab - Electrolux
Opvaskemaskine - Bosch
Vaskemaskine - AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Rosenvængets Allé 12, 2., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 16.750.000

Sagsnr.: 159-8228
Ejerudgift/md.: kr. 12.273

Dato: 09.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos P.t. uoplyst
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: P.t. uoplyst
Der henvises til foreningens forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 20.100 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes.

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.

Bevaringsværdige bygninger

Ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4 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.



Adresse: Rosenvængets Allé 12, 2., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 16.750.000

Sagsnr.: 159-8228
Ejerudgift/md.: kr. 12.273

Dato: 09.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	67.140	Kontantpris/udbetaling	kr.	16.750.000
Grundskyld	kr.	32.954	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	102.350
Ejerforening	kr.	45.158	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
Rottebekæmpelsesgebyr anslået	kr.	100	I alt	kr.	16.855.350
Opkrævningsgebyr	kr.	69	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.		
Opsparing	kr.	1.860			
Ejerudgift i alt 1 år		147.281			

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: 840.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 87.803 md./ 1.053.633 år Netto **ekskl.** ejerudgift 72.652 md./ 871.823 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 3,5% 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:

25.02.2026
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: 1/8 - 1/2 **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: Rosenvængets Allé 12, 2., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 16.750.000

Sagsnr.: 159-8228
Ejerudgift/md.: kr. 12.273

Dato: 09.03.2026

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 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:

Afventer besvarelse fra E/F

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 69/1000

Adm. fordelingstal: Uoplyst

Sikkerhed til e/f: 40.000 kr.

I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

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