

Rossinisvej 8, st. tv, 2450 København SV

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**53**
Kontant	**3.995.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**2.992**	Altan	**Ja**
Byggeår/ombygget	**1940/2001**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **13400219**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV / Tlf. +45 31484849 / www.realmaeglerne.dk/134

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
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: Rossinisvej 8, st. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.995.000
Sagsnr.: 13400219
Ejerudgift/md.: kr. 2.992
Dato: 16.11.2026



På Rossinisvej 8, st. tv. finder du denne lyse og velindrettede 2-værelses lejlighed på 53 m² med en skøn altan og udsigt til grønne omgivelser. Lejligheden ligger i en høj stueetage, så du får en behagelig afstand til terrænet og samtidig nem adgang til boligen. Her bor du i rolige omgivelser midt i det hyggelige gamle Sydhavn.

Boligens stue er lys og indbydende med flotte trægulve og god plads til både sofaarrangement og spiseafdeling. De store vinduespartier giver et dejligt lysindfald og et grønt kig ud over fællesarealerne. Fra stuen er der direkte udgang til den private altan, hvor du kan nyde en kop kaffe og udsigten til den store, grønne have. Ved vinduet finder du desuden en hyggelig krog, som kan indrettes til en lille arbejdsplads eller læsehjørne.

Lejligheden byder på et godt soveværelse med plads til dobbeltseng og skabsplads. Køkkenet ligger separat og er praktisk indrettet med hvide elementer, god skabsplads og mulighed for spiseplads. Badeværelset er funktionelt med bruser, og entréen binder boligens rum godt sammen.

Beliggenheden i det gamle Sydhavn giver dig det bedste fra to verdener. Her bor du tæt på Valbyparken, Sydhavnstippen og områdets grønne åndehuller, samtidig med at byen er lige ved hånden. Omkring Mozarts Plads finder du dagligvarebutikker, caféer og lokale butikker, mens Karens Minde Kulturhus bidrager til kvarterets særlige stemning. Med metroens M4 ved Mozarts Plads og gode busforbindelser kommer du nemt rundt i København. Her får du en hyggelig bolig med altan, grønne omgivelser og en attraktiv beliggenhed.

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: Alexander Hellum

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Rossinisvej 8, st. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 13400219
Ejerudgift/md.: kr. 2.992

Dato: 16.11.2026







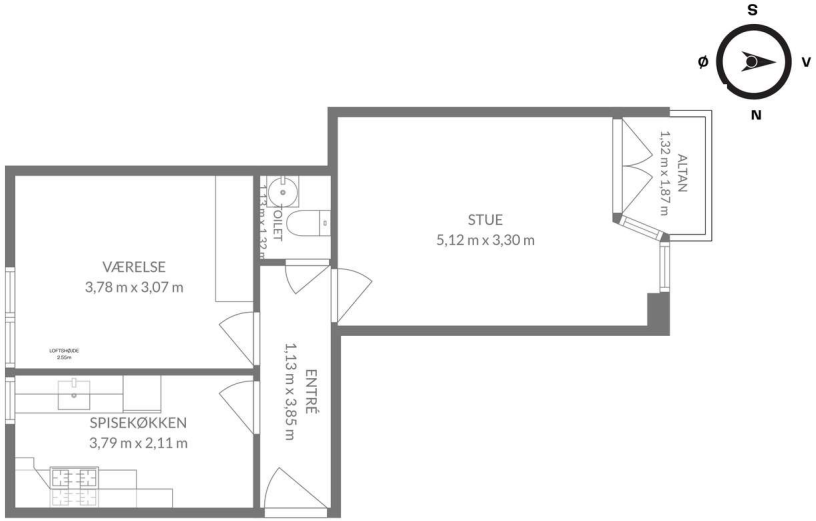

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

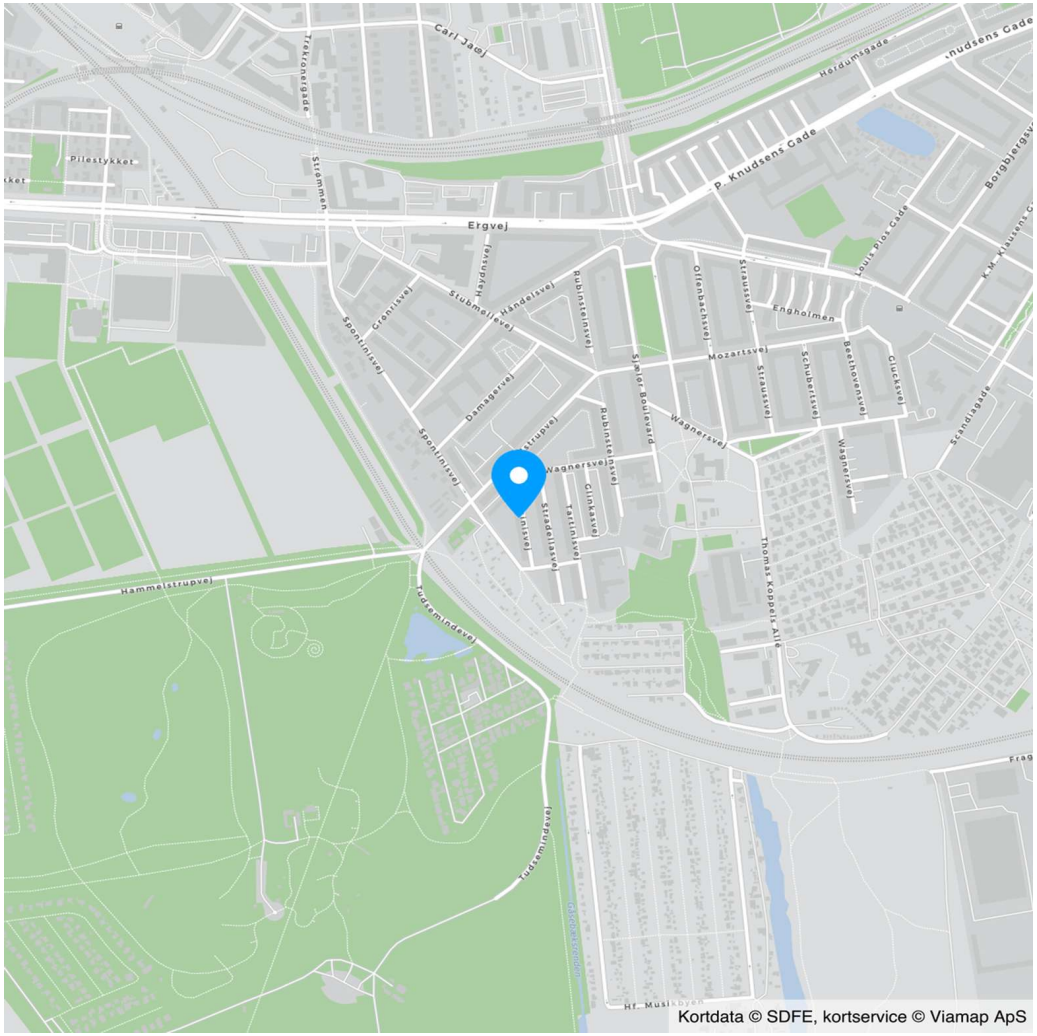
Adresse: Rossinisvej 8, st. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 13400219
Ejerudgift/md.: kr. 2.992

Dato: 16.11.2026



Vejledende plantegning er uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Rossinisvej 8, st. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 13400219
Ejerudgift/md.: kr. 2.992

Dato: 16.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	338 Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	117285
Ejerl. Nr.:	59
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1940/2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.443.000
Grundværdi:	1.623.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.954.400
Grundlag for grundskyld:	1.298.400

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	49 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	49 m^2
BBR-boligareal:	53 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):

Emhætte, Køle/fryseskab, Kogeplade, Ovn

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 Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Rossinisvej 8, st. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 13400219
Ejerudgift/md.: kr. 2.992

Dato: 16.11.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 4.361 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 0
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales aconto varme kr. 1.800,- pr. kvartal.

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 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 C

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Rossinisvej 8, st. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 13400219
Ejerudgift/md.: kr. 2.992

Dato: 16.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	9.967
Grundskyld	kr.	6.622
Fællesudgifter	kr.	15.525
Lån 3: Renovering/forbedring	kr.	3.492
Administration fælleslån inkl. moms	kr.	200
Ejendomsbidrag 2026	kr.	93
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	35.899

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Ejerskiftegebyr til adminstrator , anslået	kr.	2.500
I alt	kr.	4.023.350

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.

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 22.416 md. / 268.988 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.339 md. / 220.065 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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 Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Rossinisvej 8, st. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 13400219
Ejerudgift/md.: kr. 2.992

Dato: 16.11.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 16: hovedstol kr. 1.058.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån, restgæld	33.649	31.12.2025

Ejerforening
Navn: E/F Kongsgården
Eksisterende sikkerhed: Kr. 36.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 6 / 500
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret
Kælderrum

Fællesfaciliteter
Vaskeri, Tørrerum

Servitutter
- Nr. 1: 11.08.1932 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 04.03.1938 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- Nr. 3: 28.10.1939 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 4: 28.10.1939 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 5: 28.10.1939 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Resp lån i off midler, 1_O-I_205
- Nr. 6: 10.07.1940 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler
- Nr. 7: 16.08.1940 - Dok om vandforsyning mv, Resp lån i off midler
- Nr. 8: 09.10.1940 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv, vandforsyning mv
- Nr. 9: 17.10.1944 - Dok om udgifter til vedligeholdelse af gade 1_O-I_447
- Nr. 10: 10.11.1947 - Dok om luftfartshindringer mv.
- Nr. 11: 03.04.1962 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 12: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 13: 19.11.1999 - Vedtægter for ejerforeningen Tillige lyst pantstiftende
- Nr. 14: 18.07.2006 - Dok om evt. tilbagebetaling af erstatning til Københavns kommune

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

Andre forhold af væsentlig betydning
Jordforurening byzone
Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Rossinisvej 8, st. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 13400219
Ejerudgift/md.: kr. 2.992

Dato: 16.11.2026

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.

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://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan
Spildevandsplan 2018 - https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.