



REAL

Rosenvængets Hovedvej 30, 1. 1., 2100 København Ø

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	52
Kontantpris	4.995.000	Værelser	2
Ejerudgift	4.899	Altan	Ja
Byggear	1938	Energimærke	D

Sagsnr. **159-8244**

RealMæglerne Østerbro ApS

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Østerbro ApS
Ejendomsmægler / CVR-nr. 33946198
Nordre Frihavsgade 77 / 2100 København Ø
Tlf. 43582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

REAL

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 Hovedvej 30, 1. 1., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 159-8244
Ejerudgift/md.: kr. 4.899

Dato: 14.01.2026



Beskrivelse:

Fra entréen træder vi direkte ind i boligens hjerte – det åbne køkken-alrum og stue, hvor nærvær og fællesskab er i fokus. Det store, åbne køkken med tilhørende køkkenø inviterer til samtaler hen over gryderne og skaber de perfekte rammer for både hverdagsliv og gæster. Stuen fremstår lys og rummelig med et skønt lysindfald, der understreger boligens åbne atmosfære.

Fra alrummet er der adgang til boligens nordøstvendte altan, hvor lys, luft og liv inviteres indenfor, og hvor udelivet kan nydes fra sin egen private oase. Videre ind i soveværelset, som byder på god plads til både seng og skabsopbevaring samt et behageligt lysindfald.

Fra soveværelset er der direkte adgang til badeværelset, som med sine lyse materialer og gennemtænkte indretning skaber en stilfuld og funktionel atmosfære. Her er der vaskemaskine, hvilket gør hverdagen ekstra bekvem.

Ejendommen:

Ejendommen er opført i 1938 og fremstår flot og velholdt med hvid facade og sort tag, som giver et klassisk og tidløst udtryk.

Området:

Boligen er beliggende i et roligt og attraktivt område omgivet af villaveje og skoler, samtidig med at byens pulserende liv kan nås inden for kort gåafstand. Med nem adgang til shopping, vand og byliv får du her en sjælden kombination af fredelige omgivelser og urbane muligheder.

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 Hovedvej 30, 1. 1., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 159-8244
Ejerudgift/md.: kr. 4.899

Dato: 14.01.2026



Adresse: Rosenvængets Hovedvej 30, 1. 1., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 159-8244
Ejerudgift/md.: kr. 4.899

Dato: 14.01.2026

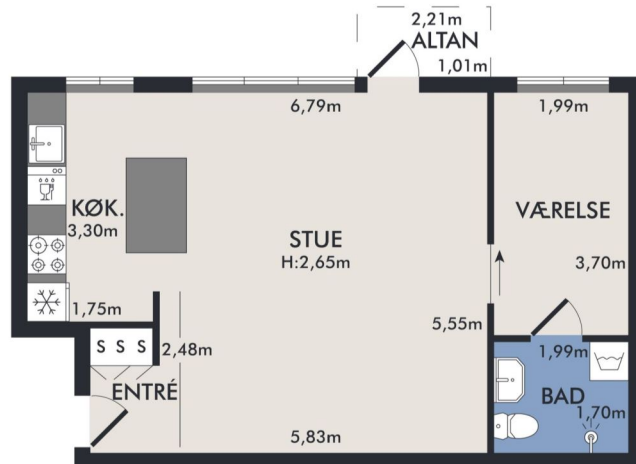


Adresse: Rosenvængets Hovedvej 30, 1. 1., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.995.000

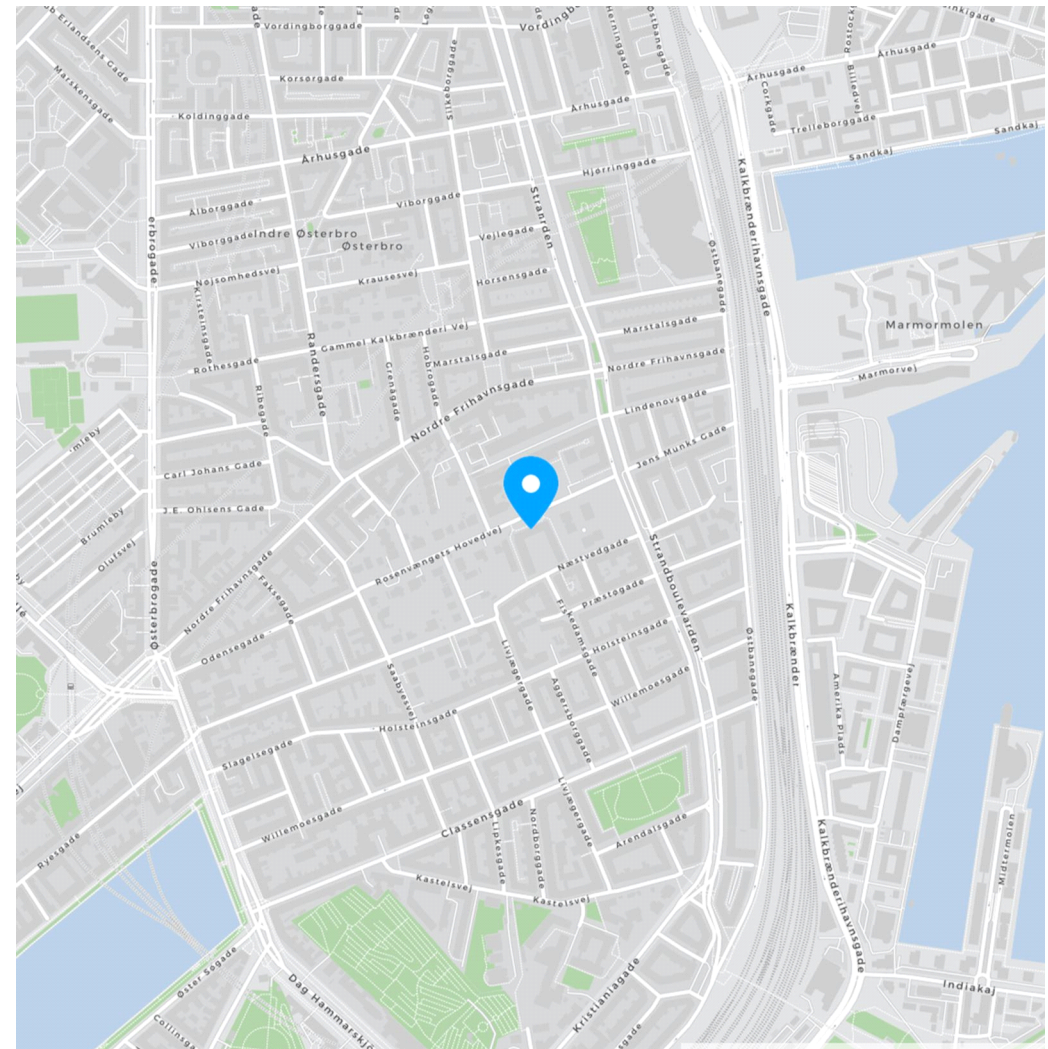
Sagsnr.: 159-8244
Ejerudgift/md.: kr. 4.899

Dato: 14.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Rosenvængets Hovedvej 30, 1. 1., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 159-8244
Ejerudgift/md.: kr. 4.899

Dato: 14.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	278 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	143919
Ejl.nr.:	41
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1938

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.967.000 kr.
Grundværdi:	1.893.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.373.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.514.400 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	49 m ²
- heraf boligareal:	49 m ²

BBR-boligareal:	52 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. 28.01.1861 lbnr. 931858-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 04.08.1862 lbnr. 931859-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 15.01.1866 lbnr. 931860-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 4 lyst d. 09.01.1888 lbnr. 931861-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 5 lyst d. 08.09.1913 lbnr. 931862-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 6 lyst d. 20.11.1937 lbnr. 4750-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 7 lyst d. 20.11.1937 lbnr. 4751-01 Dok om tørre- og strygerum
Nr. 8 lyst d. 20.06.1951 lbnr. 1616-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 9 lyst d. 13.11.1980 lbnr. 25411-01-S0001 Skøde lyst som sikkerhed for mulig gæld til ejerforeningen, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende
Nr. 10 lyst d. 24.10.1994 lbnr. 325782-01-S0001 Skøde for forpl overfor ejerforeningen, Tillige lyst pantstiftende
Nr. 11 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 205704-01 Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 17 lyst d. 13.06.2018 lbnr. 1009876282 VEDTÆGTER FOR E/F ROSENVÆNGETS HOVEDVEJ 18-42

Tilbehør:

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

Ovn Siemens
Kogeplade Siemens
Emhætte Siemens
Køle/fryseskab Siemens
Opvaskemaskine Siemens
Vaskemaskine LG
Tørretumbler LG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Rosenvængets Hovedvej 30, 1. 1., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 159-8244
Ejerudgift/md.: kr. 4.899

Dato: 14.01.2026

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

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 8.521 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024/2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgssopstillingens 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 salgssopstillingen 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.

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 salgssopstillingens 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 D.



Adresse: Rosenvængets Hovedvej 30, 1. 1., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 159-8244
Ejerudgift/md.: kr. 4.899

Dato: 14.01.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 12.105	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr. 7.723	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Ejerforening	kr. 20.688	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr. 100	I alt	kr.	5.029.850
Fælleslån 1	kr. 10.576	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.		
Fælleslån 2	kr. 6.396			
Administration fælleslån	kr. 1.200			

Ejerudgift i alt 1 år

58.789

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.796 md./ 321.549 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.962 md./ 263.543 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: 14.01.2026
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 **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 Hovedvej 30, 1. 1., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 159-8244
Ejerudgift/md.: kr. 4.899

Dato: 14.01.2026

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån	49.062	31.12.2024
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
Totalkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.342.000	1.357.944	1.358.582	DKK	2,25	43.697	24,25	3,10			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 49/5090
Adm. fordelingstal: Uoplyst
Sikkerhed til e/f: 92.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret til kælderrum iflg. sælger

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