



REAL

Rosenvængets Allé 19, st. tv, 2100 København Ø

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	64
Kontant	6.595.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.641		
Byggeår	1903	Energimærke	+ D

Sagsnr. **159-8399**

RealMæglerne Østerbro ApS Ejendomsmægler

Nordre Frihavsgade 77 / 2100 København Ø / Tlf. +45 43582100 / www.realmæglerne.dk/2100

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: Rosenvængets Allé 19, st. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 159-8399
Ejerudgift/md.: kr. 5.641

Dato: 15.06.2026



Velkommen indenfor til denne bolig på 100 etagemeter, som kombinerer flere etager med klassisk design og moderne æstetik. Boligens samlingspunkt er den store stue, hvor loftshøjden og det klassiske loftdesign åbner rummet op og skaber en harmonisk atmosfære. Loftdesignet giver boligen karakter og charme, samtidig med at den moderne og tidsløse indretning skaber de perfekte rammer for hverdagen. Her er plads til både afslapning og hyggelige middage med venner og familie.

Køkkenet er placeret i forlængelse af stuen og tilbyder god plads samt et funktionelt udtryk. Fra entréen er der desuden trappe op til boligens hems, som skaber perfekte rammer for en gæsteafdeling eller ekstra opbevaring.

Fra stueplan bevæger vi os ned i boligens private afdeling, hvor der er indrettet nyere badeværelse samt soveværelse. Her får du en privat afdeling i nydelig stand og rolige omgivelser. I underetagen er der tilmed udgang til ejendommens gård, hvor sommerdagene kan nydes under åben himmel i hyggelige og rolige omgivelser.

Her får du en bolig, som skaber den perfekte kontrast mellem klassisk design og moderne indretning. Dette er en bolig, der skal opleves.

Ejendommen er fra 1903 og fremstår som en klassisk københavner ejendom med masser af sjæl og historisk charme, særligt attraktiv for købere, der søger en bolig med karakter i et af Østerbros mest eftertragtede kvarterer. Derudover så byder ejendommen på et helt fantastisk gårdmiljø.

Beliggenheden er en af ejendommens store styrker. Rosenvænget er kendt for sin rolige og eksklusive stemning med kort afstand til både Fælledparken, Nordhavn, caféer, specialbutikker og offentlig transport. Området kombinerer det klassiske Østerbro-miljø med nærhed til både byliv og grønne områder.

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: Oliver Raahauge Geertsen

Adresse: Rosenvængets Allé 19, st. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 159-8399
Ejerudgift/md.: kr. 5.641

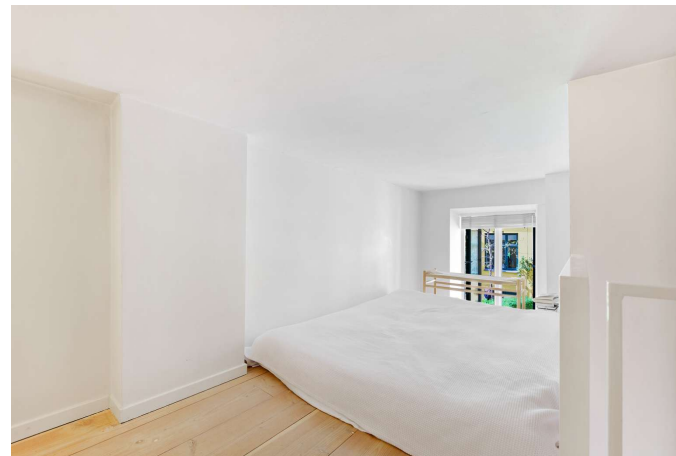
Dato: 15.06.2026



Adresse: Rosenvængets Allé 19, st. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 159-8399
Ejerudgift/md.: kr. 5.641

Dato: 15.06.2026

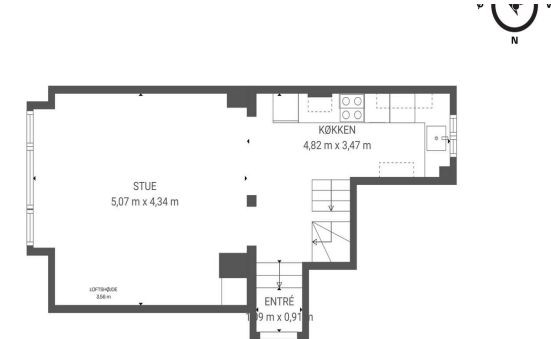




Adresse: Rosenvængets Allé 19, st. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 159-8399
Ejerudgift/md.: kr. 5.641

Dato: 15.06.2026

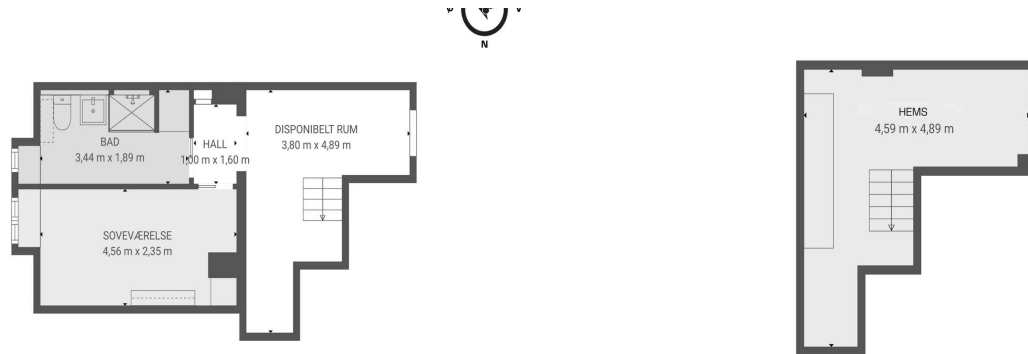




Adresse: Rosenvængets Allé 19, st. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 159-8399
Ejerudgift/md.: kr. 5.641

Dato: 15.06.2026



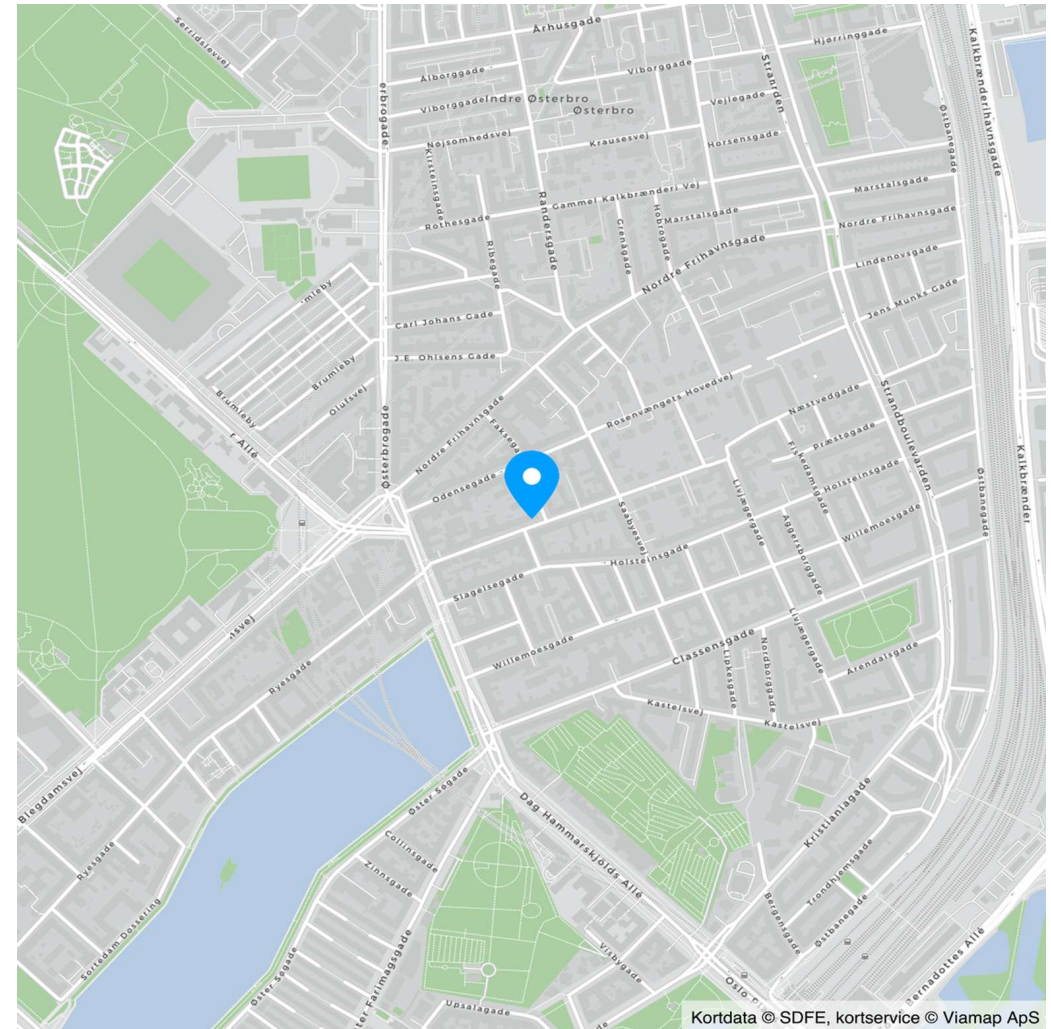
Adresse: Rosenvængets Allé 19, st. tv, 2100 København Ø
 Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 159-8399
 Ejerudgift/md.: kr. 5.641

Dato: 15.06.2026



Vejledning: planlægning af uden arealer





Adresse: Rosenvængets Allé 19, st. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 159-8399
Ejerudgift/md.: kr. 5.641

Dato: 15.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3351 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	145251
Ejerl. Nr.:	7
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1903

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.538.000
Grundværdi:	4.133.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.230.400
Grundlag for grundskyld:	3.306.400

Arealer**

Tinglyst areal:	87 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	51 m ²
Heraf Kælder	36 m ²
BBR-boligareal:	64 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):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Rosenvængets Allé 19, st. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 159-8399
Ejerudgift/md.: kr. 5.641

Dato: 15.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

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

Bevaringsværdige bygninger

Ejendommen er bevaringsværdig på niveau 3 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Arealer

Lejlighedens tinglyste areal udgør x m² jf. tingbogen, heraf udgør x m² boligareal og 36 m² kælder jf. ejerlejlighedskortet.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.000 Forbrug: Anslået
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation:

Ejendommens primære varmekilde:
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes

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 salgsoptillingens 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



Adresse: Rosenvængets Allé 19, st. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 159-8399
Ejerudgift/md.: kr. 5.641

Dato: 15.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	26.675	Kontantpris	kr.	6.595.000
Grundskyld	kr.	16.863	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	41.450
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
Ejerforening/fællesudgifter, ANSLÅET	kr.	24.000	I alt	kr.	6.639.450

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 kr. 67.688

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: 330.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 35.778 md. / 429.340 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 29.266 md. / 351.188 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026 **For-**

behold: 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 19, st. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 159-8399
Ejerudgift/md.: kr. 5.641

Dato: 15.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 28: hovedstol kr. 3.000
Nr. 29: hovedstol kr. 35.000
Nr. 31: hovedstol kr. 1.000.000
Nr. 32: hovedstol kr. 2.000.000
Nr. 33: hovedstol kr. 3.250.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 87 / 8973

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Servitutter

- Nr. 1: 23.05.1859 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (A/13)
- Nr. 2: 05.01.1874 - Dok om hegn, hegnsmur mv, (G98)
- Nr. 3: 20.12.1876 - Dok om udlæg af areal til gade, (K299)
- Nr. 4: 18.08.1879 - Dok om at flytte et plankeværk, (M320)
- Nr. 5: 21.10.1901 - Dok om hegn, hegnsmur mv, (O340)
- Nr. 6: 12.05.1902 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, (R283)
- Nr. 7: 12.05.1902 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (R283)
- Nr. 8: 12.05.1902 - Dok om nogle basde og klosetrum, (R283)
- Nr. 9: 12.05.1902 - Dok om vaskerum, (R284)
- Nr. 10: 10.11.1902 - Dok om kælderrum, (S184)
- Nr. 11: 29.11.1906 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 12: 04.10.1909 - Dok om adgang til gårdlatrinerne
- Nr. 13: 06.12.1909 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 14: 30.05.1910 - Dok om skure mv
- Nr. 15: 04.03.1912 - Dok om at vaskerum
- Nr. 16: 16.08.1929 - Dok om skure mv 1_E-II_50
- Nr. 17: 01.09.1947 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_E-II_50
- Nr. 18: 29.06.1949 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_E-II_50
- Nr. 19: 13.01.1953 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_E-II_50 - korrekte løbenr. 5749
- Nr. 20: 08.02.1963 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_E-II_50

- Nr. 21: 28.05.1965 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_E-II_50
- Nr. 22: 27.05.1971 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering 1_E-II_50 - korrekte dato 23.07.1971
- Nr. 23: 06.11.1972 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_E-II_50
- Nr. 24: 03.06.1977 - Dok om kld lokaler fremtidig er til brug for ejeren af ejerl 29mv 1_E-II_50
- Nr. 25: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt 1_F-I_13
- Nr. 26: 29.10.2002 - Vedtægter for ejerforeningen Rosenoden 1_E-II_50 påtaleberettigede panthavere 12.10.2005174665-01 og 05.11.20181010252873
- Nr. 27: 12.10.2005 - 1_E-II_50 Tillæg til vedtægter for E/F Rosenoden lyst under 29.10.2002150389-01. Der er tillige lyst tillæg under 05.11.20181010252873
- Nr. 30: 05.11.2018 - Tillæg til vedtægter lyst første gang 29.10.2002-150389-01 og dernæst 12.10.2005-174665-01

Planer

Kommuneplan R24.B.2.4 - R24.B.2.4 - B4

- Lokalplan: Der henvises til ejendomsdatarapporten.
- Anlægsprojekter: <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>
- Kommuneplan: <https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>
- Spildevandsplan: <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/> 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.

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.

Announce



Mød holdet bag dit boligsalg