



REAL

Rosenvængets Allé 15, 1. th., 2100 København Ø

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	105
Kontantpris	9.298.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.992	Altan	Ja
Byggeår	1931	Energimærke	C

Sagsnr. **159-8185**

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 15, 1. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 9.298.000

Sagsnr.: 159-8185
Ejerudgift/md.: kr. 5.992

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen indenfor i denne charmerende og indbydende lejlighed i et af Østerbros mest attraktive kvarterer. Når du træder ind i lejligheden, bydes du velkommen af det lyse og indbydende køkken-alrum. Det moderne Svane-køkken er stilrent i sit udtryk og danner den perfekte ramme om både madlavning og samvær, med god plads til spisebord eller en hyggelig spiseplads, hvor familie og venner kan samles. Videre gennem de franske døre ligger stuen med brede vinduespartier og god plads til et indbydende sofaområde. Lejligheden har to soveværelser, begge med god opbevaringsplads og udgang til en rummelig altan mod den grønne gård. Lejlighedens badeværelse er i moderne og tidløs stil og med god plads, og vaskemaskine.

Ejendommen:

Ejendommen er i klassisk stil, og med en grøn gård. Her er plads til at nyde dagen udendørs eller have et område hvor børnene kan lege.

Området:

Lejligheden ligger på Rosenvængets Allé – en af Østerbros mest eftertragtede adresser. Området byder på klassiske ejendomme, grønne alléer og en rolig atmosfære tæt på både søerne, Fælledparken og Østerbrogades hyggelige caféer og butikker. Samtidig er der kort afstand til Svanemøllen Station og flere busforbindelser, som giver nem adgang til resten af byen.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Lemche

Adresse: Rosenvængets Allé 15, 1. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 9.298.000

Sagsnr.: 159-8185
Ejerudgift/md.: kr. 5.992

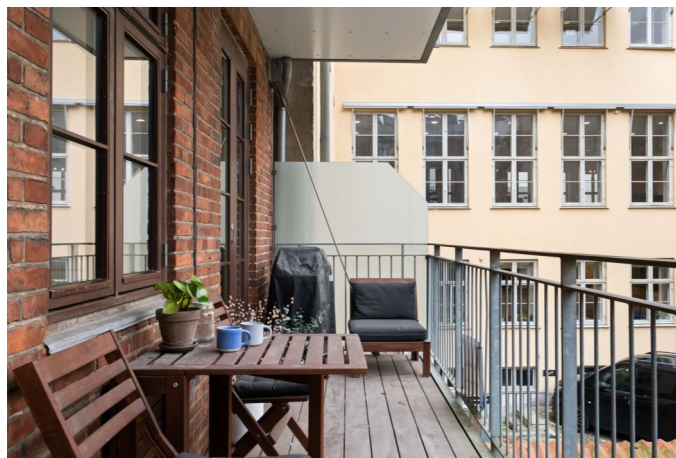
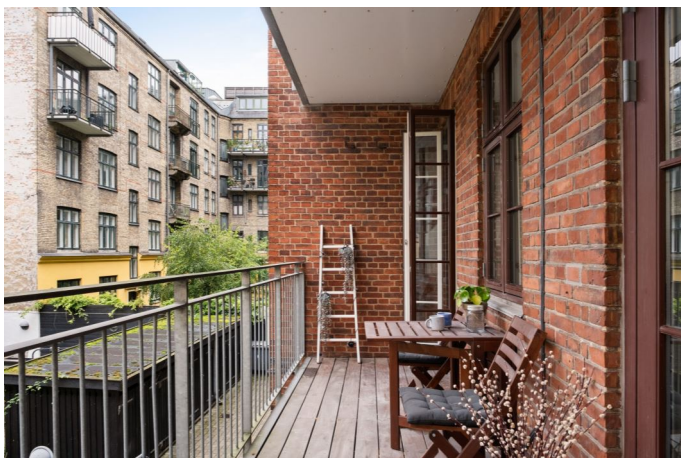
Dato: 28.01.2026



Adresse: Rosenvængets Allé 15, 1. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 9.298.000

Sagsnr.: 159-8185
Ejerudgift/md.: kr. 5.992

Dato: 28.01.2026





Adresse: Rosenvængets Allé 15, 1. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 9.298.000

Sagsnr.: 159-8185
Ejerudgift/md.: kr. 5.992

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	109 b Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	142581
Ejl.nr.:	5
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1931

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	7.131.000 kr.
Grundværdi:	5.008.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.704.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	4.006.400 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	94 m ²
- heraf boligareal:	94 m ²
BBR-boligareal:	105 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planer

- 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. 12.04.1858 lbnr. 979162-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 07.01.1861 lbnr. 979163-01 Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 3 lyst d. 13.03.1865 lbnr. 979164-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 4 lyst d. 23.04.1931 lbnr. 348-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 5 lyst d. 23.04.1931 lbnr. 349-01 Dok om cykleskur
Nr. 6 lyst d. 07.05.1932 lbnr. 622-01 Dok om garderoberum og lagerrum i kælderens
Nr. 7 lyst d. 01.06.1988 lbnr. 9099-01 Vedtægter for ejerforening
Nr. 8 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 205704-01 Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 9 lyst d. 03.11.2000 lbnr. 113458-01-S0001 Tillæg til vedtægter for ejerforeningen lyst pantstiftende

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Rosenvængets Allé 15, 1. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 9.298.000

Sagsnr.: 159-8185
Ejerudgift/md.: kr. 5.992

Dato: 28.01.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Bevaringsværdige bygninger

Ejendommen er bevaringsværdig på niveau 5 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 14.527 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.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgssopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgssopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc.

Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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 C.



Adresse: Rosenvængets Allé 15, 1. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 9.298.000

Sagsnr.: 159-8185
Ejerudgift/md.: kr. 5.992

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	29.094	Kontantpris/udbetaling	kr.	9.298.000
Grundskyld	kr.	20.433	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	57.650
Ejerforening	kr.	22.248	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	131	I alt	kr.	9.358.150
			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			71.907		

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: 465.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 49.837 md./ 598.044 år Netto **ekskl.** ejerudgift 40.848 md./ 490.178 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: 28.01.2026
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 Allé 15, 1. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 9.298.000

Sagsnr.: 159-8185
Ejerudgift/md.: kr. 5.992

Dato: 28.01.2026

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:

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
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	3.695.000	3.741.393	3.717.440	DKK	2,27	116.718	29,00	3,08			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 65/800
Adm. fordelingstal: Uoplyst
Sikkerhed til e/f: 35.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Loftrum iflg. sælgers oplysninger

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