



REAL

Rodosvej 7A, 2. th, 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	45
Kontant	3.295.000	Værelser	2
Ejerudgift	4.105		
Byggeår	1940	Energimærke	B

Sagsnr. **113-3421**

RealMæglerne Amager ApS

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 32572211 / www.realmaeglerne.dk/113

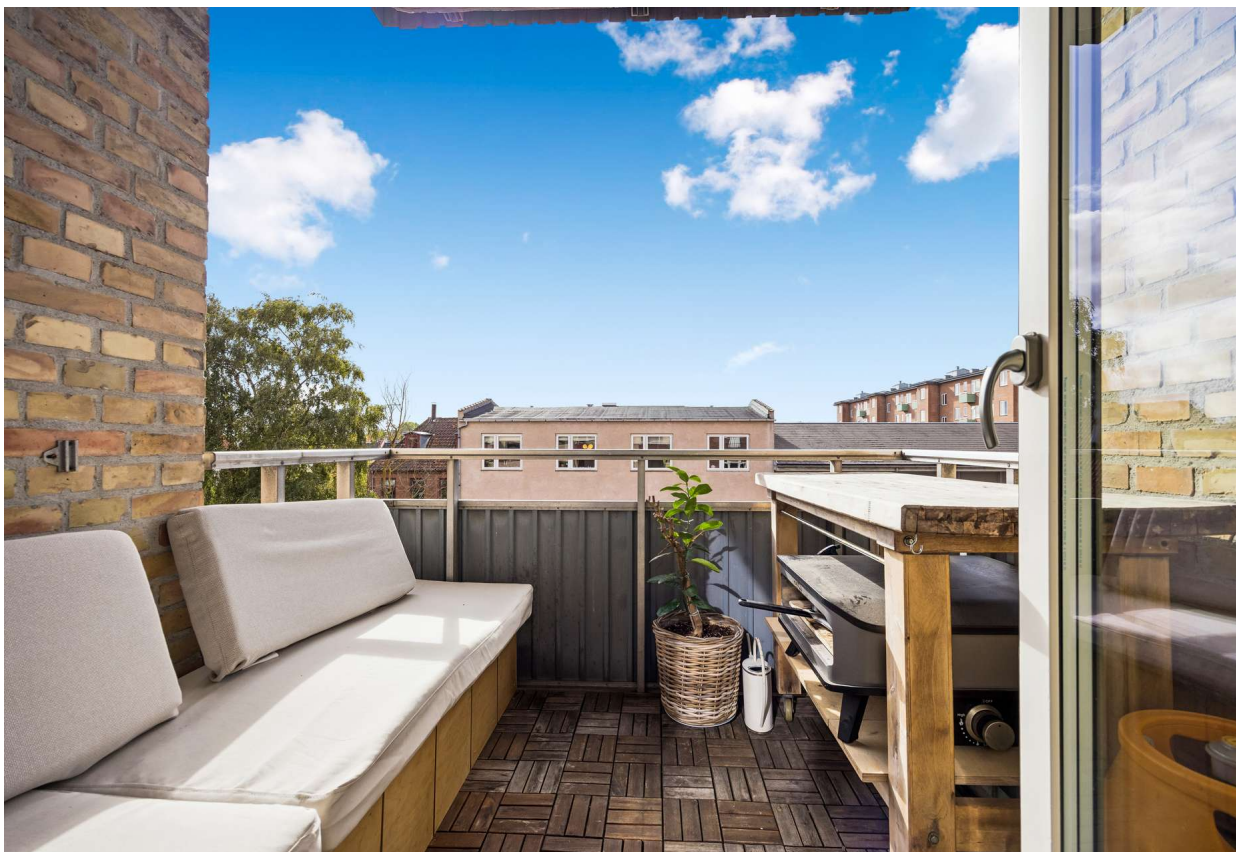
Salgsopstilling

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: Rodosvej 7A, 2. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 113-3421
Ejerudgift/md.: kr. 4.105

Dato: 29.09.2026



Velkommen til Rodosvej 7A, 2. th. – en virkelig hyggelig og veldisponeret lejlighed, der passer perfekt til singlen eller parret, som ønsker en indflytningsklar bolig med gode rum, masser af lys og hele to altaner og med udsigt udover tagene i det græske kvarter.

Allerede ved ankomsten mødes I af en praktisk entré, hvorfra boligens rum fordeler sig. Lejlighedens hjerte er det åbne køkken/alrum og stuen, der tilsammen skaber et stort og indbydende rum med en behagelig sammenhæng mellem madlavning, spisning og afslapning. Her er god plads til både spisebord, sofaarrangement og gæster, hvilket gør rummet oplagt til både hverdagen og hyggelige middage.

Køkkenet fremstår pænt og nydeligt med god plads og en moderne indretning, der passer flot ind i det åbne rum. De pæne plankegulve tilfører samtidig varme og karakter og fortsætter ind i soveværelset, så boligen får et gennemgående udtryk.

Fra stuen og køkken/alrummet er der direkte udgang til lejlighedens store, sydvendte altan. Her får man et fantastisk ekstra rum i sommerhalvåret med sol det meste af dagen og plads til både cafébord, loungemøbler og beplantning. Det er et oplagt sted til morgenkaffen, en middag i solen eller et glas vin efter arbejde.

Læs mere på næste side...

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: Dilsad Sahin



Adresse: Rodosvej 7A, 2. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 113-3421
Ejerudgift/md.: kr. 4.105

Dato: 29.09.2026

Soveværelset ligger separat fra opholdsrummet og har en god størrelse med plads til både dobbeltseng og opbevaring. Som en særlig bonus har værelset sin helt egen altan, hvilket giver boligen en sjældent set ekstra kvalitet. Her kan man skabe et mere privat uderum og eksempelvis starte dagen med åbne døre og frisk luft.

Badeværelset fremstår pænt og velholdt og er indrettet med separat bruseniche – en stor fordel i en københavnerlejlighed. Samlet set er planløsningen særdeles velfungerende, og hver kvadratmeter er udnyttet på en måde, der får boligen til at føles både rummelig og funktionel.

Lejligheden er derfor særligt oplagt til singlen eller parret, der gerne vil have ordentlig plads til både hverdag og gæster. Kombinationen af det åbne køkken/alrum, de to altaner og den gode rumfordeling gør boligen til et hjem, man nemt kan se sig selv bo i.

Rodosvej er placeret i det eftertragtede Græske kvarter på Amager – et hyggeligt og karakterfuldt kvarter, der især er kendt for sine rolige villaveje, klassiske ejendomme og behagelige boligmiljø. Her får man følelsen af at bo i et fredeligt nabolag, samtidig med at man stadig befinder sig tæt på alt det, København har at byde på.

Området er populært blandt både unge, par og familier, og det er ikke svært at forstå hvorfor. Fra boligen er der kort afstand til Amager Strandpark, hvor sommerdagene kan bruges på stranden, gåture langs vandet, løbeture eller en dukkert i Øresund. Samtidig er man tæt på grønne områder, hvilket gør området oplagt for dem, der gerne vil kombinere bylivet med natur og udeliv.

Dagligdagen er samtidig nem med indkøbsmuligheder, caféer og lokale butikker inden for kort afstand. Amagerbrogade og områdets øvrige handelsliv byder på et bredt udvalg af restauranter, takeaway, specialbutikker og dagligvareforretninger, mens både Amager Centret, Christianshavn og Indreby kan nås hurtigt på cykel.

Der er desuden gode transportmuligheder med metro og busforbindelser i området, så man nemt kommer videre mod Indre By, Kongens Nytorv, lufthavnen eller resten af København. På cykel er der ligeledes kun kort vej til centrum, hvilket gør beliggenheden særligt attraktiv for den, der arbejder eller studerer i byen.

På Rodosvej får man derfor en rigtig fin kombination af ro, nærhed til vandet og hurtig adgang til København. Sammen med lejlighedens to altaner, åbne rum og flotte indretning får man her en bolig, der i den grad henvender sig til dem, der ønsker en lejlighed med lidt ekstra.

Adresse: Rodosvej 7A, 2. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 113-3421
Ejerudgift/md.: kr. 4.105

Dato: 29.09.2026



Udsigt



Køkkenalrum



Køkkenalrum



Køkkenalrum



Køkkenalrum

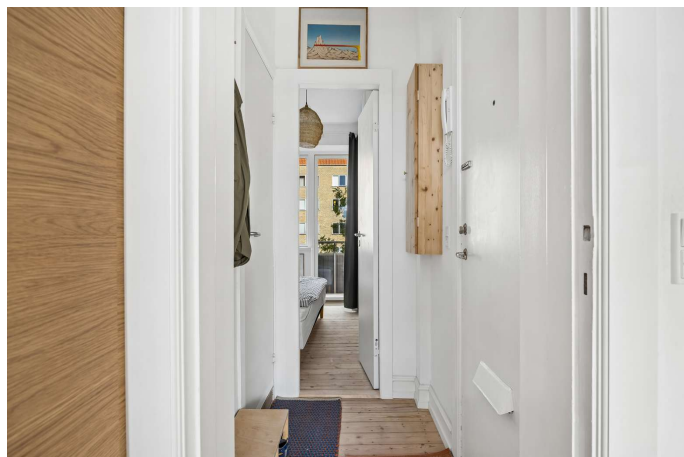


Køkkenalrum

Adresse: Rodosvej 7A, 2. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 113-3421
Ejerudgift/md.: kr. 4.105

Dato: 29.09.2026



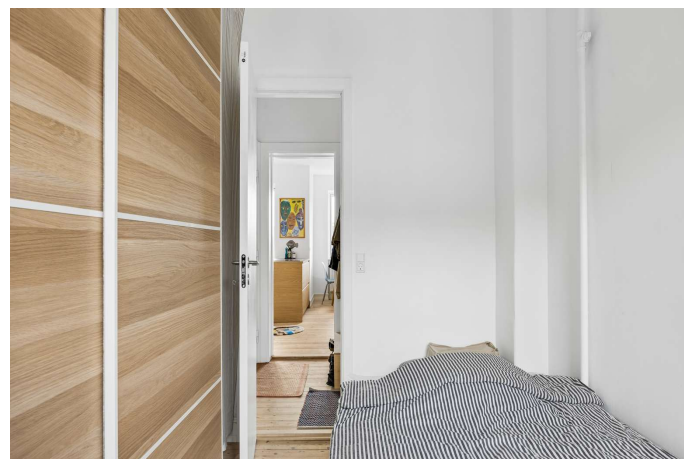
Gang



Værelse



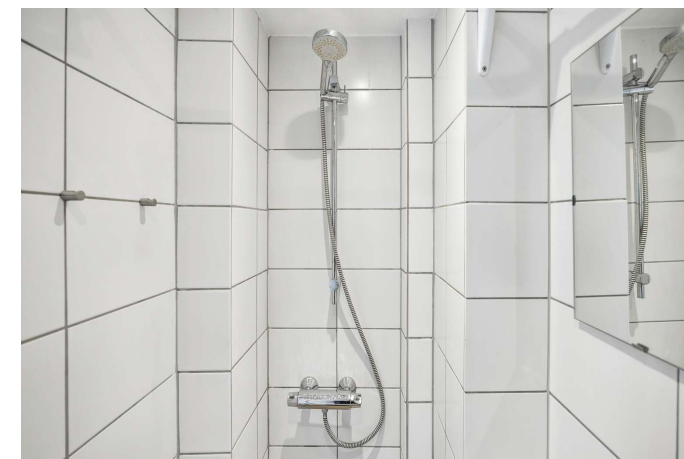
Altan



Værelse



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Rodosvej 7A, 2. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 113-3421
Ejerudgift/md.: kr. 4.105

Dato: 29.09.2026



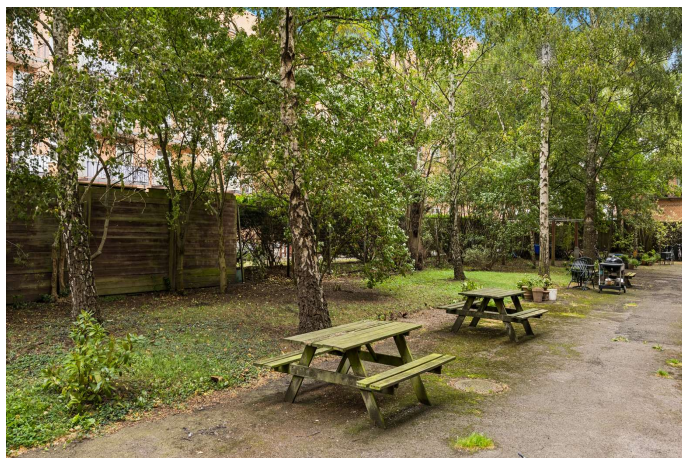
Udsigt



Ejendommen



Udsigt

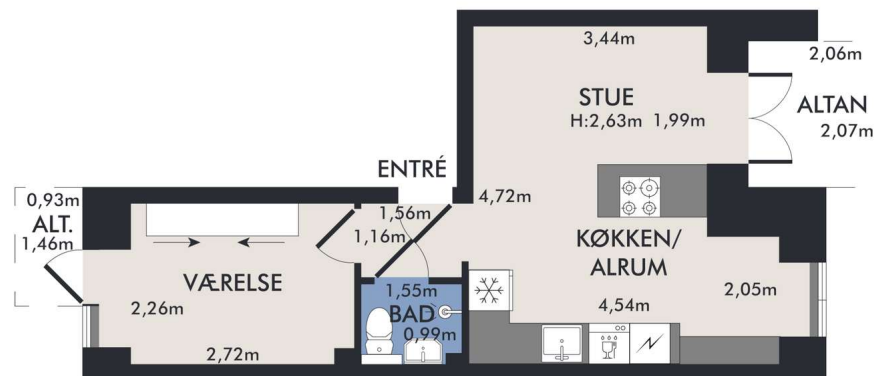


Område

Adresse: Rodosvej 7A, 2. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.295.000

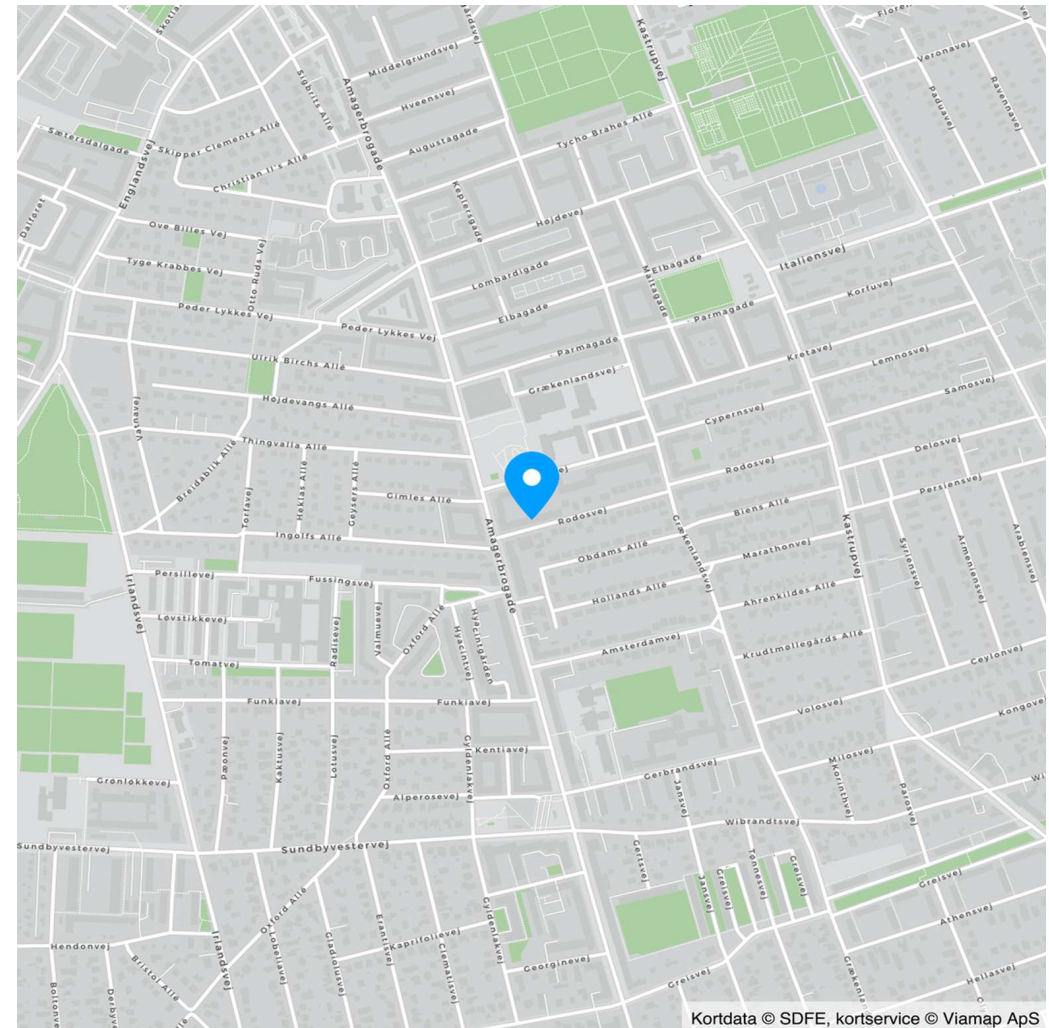
Sagsnr.: 113-3421
Ejerudgift/md.: kr. 4.105

Dato: 29.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Rodosvej 7A, 2. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 113-3421
Ejerudgift/md.: kr. 4.105

Dato: 29.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 35I Sundbyøster, København
BFE-nr.: 128765
Ejerl. Nr.: 6
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1940

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.946.000
Grundværdi: 1.282.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.556.800
Grundlag for grundskyld: 1.025.600

Arealer**

Tinglyst areal i alt: 39 m²
- Heraf tinglyst boligareal m²
- Heraf andre tinglyste arealer 39 m²

BBR-boligareal: 45 m²

** 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:

Servitutter

- Nr. 1: 27.07.1899 - Dok om vej mv, færdselsret mv
- Nr. 2: 19.12.1939 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil, forpl til vedligehold mv 1_E-III_505
- Nr. 3: 11.05.1940 - Dok om forpl til ændring af faldrør, Resp lån i off midler 1_E-III_505
- Nr. 4: 01.03.1947 - Luftfartshindringer i 25 m højde over terrainet eller derover kræves tilladelse fra Min. f. off. arbejder. Forprioritet
- Nr. 5: 19.12.1991 - Vedtægter for ejerforening 1_E-III_505
- Nr. 6: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 7: 05.10.1995 - Vedtægter for ejerforening-Tillæg Tillige lyst pantstiftende 1_E-III_505
- Nr. 8: 11.12.2008 - Lejekontrakt med Orange A/S ang antenne mv Årlig leje kr 43.000 Uopsigelig i 10 år Anm: Pantg. og Serv.
- Nr. 10: 15.08.2025 - DEKLARATION

Planer

Ingen

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: Rodosvej 7A, 2. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 113-3421
Ejerudgift/md.: kr. 4.105

Dato: 29.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer ejerforeningen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Afventer sælgers seneste varmeopgørelse

Aconto varme 1.560 kr. pr. kvartal jf. Oversigt over betaling af fællesudgifter fra sælger.

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 B



Adresse: Rodosvej 7A, 2. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 113-3421
Ejerudgift/md.: kr. 4.105

Dato: 29.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Fællesudgifter
Afdrag på fælleslån

kr. 7.940
kr. 5.231
kr. 19.920
kr. 16.164

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Købers advokat, anslået
I alt

kr. 3.295.000
kr. 21.650
kr. 10.000
kr. 3.326.650

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Eventuelle finansieringsomkostninger heriblandt tinglysning af pant.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 49.254

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.611 md. / 223.331 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.226 md. / 182.715 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: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.



Adresse: Rodosvej 7A, 2. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 113-3421
Ejerudgift/md.: kr. 4.105

Dato: 29.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 11: hovedstol kr. 51.786
Nr. 12: hovedstol kr. 1.450.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 23 / 1000
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Afventer ejerforeningen.

Fællesfaciliteter

Afventer ejerforeningen.

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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

Fredningsstatus

Bevaringsværdi 5.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingssty- relsen 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 salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forvent- ning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estime- rede 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 salgsopstillingen 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 speci- fik rådgivning herom.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er fore- løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms- værdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige be- skatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgø- relsen. 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.

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

RealMæglerne Amager



Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Amager er en del af en landsdækkende ejendomsmæglerkæde og vi er uafhængige af banker. Med beliggenhed centralt på Sundbyerne og i Kastrup, dækker vi hele Amager effektivt, når boligen skal sælges. Vi tilbyder via vores 2 butikker på Amager salg og vurdering af alle typer ejendomme hvad end det er villa, andelsbolig, ejerlejlighed, rækkehus, villalejlighed eller fritidsbolig.