



REAL

Æbeløgade 44, 4. 4., 2100 København Ø

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	50
Kontantpris	3.798.000	Værelser	2
Ejerudgift	4.053	Altan	Ja
Byggear	1935	Energimærke	D

Sagsnr. 159-8166

RealMæglerne Østerbro ApS

Ejendomsmægler / Nordre Frihavnsgade 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: Æbeløgade 44, 4. 4., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.798.000

Sagsnr.: 159-8166
Ejerudgift/md.: kr. 4.053

Dato: 16.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne moderniserede lejlighed med skønt lysindfald og udsigt over området fra den indbydende altan.

Lejligheden er praktisk indrettet og højt beliggende uden overboer, og på hjørnet af bygningen, med minimal støj fra de øvrige beboere.

Lejlighedens nyere køkken er i lyse materialer og med både opvaskemaskine og vaskemaskine. Stuen er lejlighedens samlingspunkt og med god plads til sofa og spise arrangement og med direkte udgang til den sydvest vendte altan med udsigt over trætoppene.

Soveværelset er lyst og indbydende. Herfra er der direkte adgang til det rummelige badeværelse, med separat brusekabine.

Ejendommen:

Ejendommen er opført i 1935 i klassiske røde mursten med tegltag, hvilket giver bygningen et tidløst og solidt udtryk. Til lejligheden hører to loftsrum til ekstra opbevaring.

Området:

Lejligheden er beliggende på en fredelig sidegade med gode parkeringsmuligheder og el ladestandere – centralt på Østerbro, men stadig i rolige og grønne omgivelser. Her er kort afstand til både Fælledparken, Kildevældsparken og Svanemøllen Strand, ligesom kvarteret byder på hyggelige caféer, idrætsfaciliteter og fitnesscentre.

Indkøbsmulighederne er mange med bl.a. Fakta, Rema 1000, Netto, Irma, Lidl og Meny lige i nærheden. Offentlig transport er også let tilgængelig: flere buslinjer mod Nørreport og Indre By kører tæt på ejendommen, og både M3 Cityringen og S-tog fra Ryparken Station ligger i gåafstand.

Området er desuden en del af Københavns klimakvarter – et fornyet byrum med

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: Æbeløgade 44, 4. 4., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.798.000

Sagsnr.: 159-8166
Ejerudgift/md.: kr. 4.053

Dato: 16.09.2025



Køkken



Stue



Stue



Udsigt



Spisestue



Spisestue

Adresse: Æbeløgade 44, 4. 4., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.798.000

Sagsnr.: 159-8166
Ejerudgift/md.: kr. 4.053

Dato: 16.09.2025



Stue



Stue



Værelse



Badeværelse



Gang

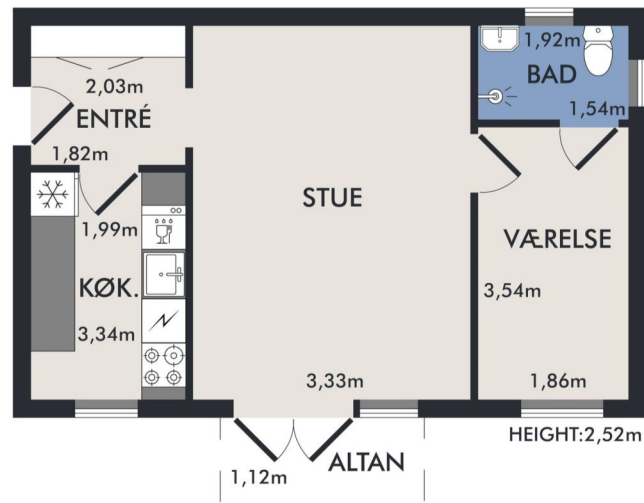


Udsigt

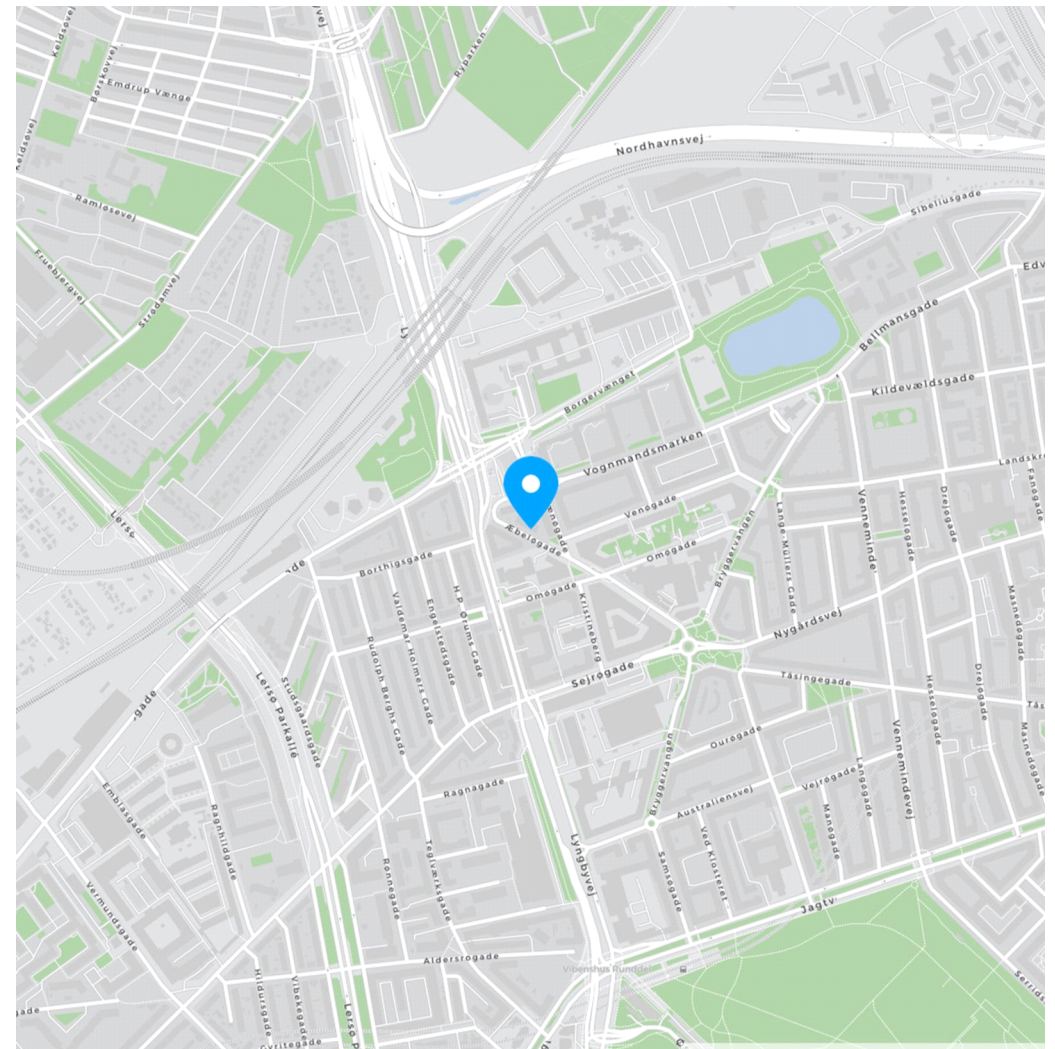
Adresse: Æbeløgade 44, 4. 4., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.798.000

Sagsnr.: 159-8166
Ejerudgift/md.: kr. 4.053

Dato: 16.09.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Æbeløgade 44, 4. 4., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.798.000

Sagsnr.: 159-8166
Ejerudgift/md.: kr. 4.053

Dato: 16.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	5568 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	154355
Ejl.nr.:	137
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1935

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.576.000 kr.
Grundværdi:	1.648.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.060.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.318.400 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	45 m ²
- heraf boligareal:	45 m ²
BBR-boligareal:	50 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Ovn - IKEA
Kogeplade - IKEA
Emhætte - IKEA
Køle/fryseskab - IKEA
Opvaskemaskine - IKEA
Vaskemaskine - IKEA

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Æbeløgade 44, 4. 4., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.798.000

Sagsnr.: 159-8166
Ejerudgift/md.: kr. 4.053

Dato: 16.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Afventer kopi af 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 varmekonsum:

Udgift kr.: 6.120 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: A conto
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Æbeløgade 44, 4. 4., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.798.000

Sagsnr.: 159-8166
Ejerudgift/md.: kr. 4.053

Dato: 16.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.510	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.798.000
Grundskyld	kr.	6.724	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
Ejerforening	kr.	18.270	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	2.950
Røttebekæmpelsesgebyr	kr.	91	Omk. vedr. overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	5.775
Fælleslån	kr.	12.438	I alt	kr.	3.831.375
Adm. gebyr fælleslån	kr.	600	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

48.632

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.512 md./ 246.138 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.750 md./ 200.999 år v/24,30%
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: 16.09.2025
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: Æbeløgade 44, 4. 4., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.798.000

Sagsnr.: 159-8166
Ejerudgift/md.: kr. 4.053

Dato: 16.09.2025

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, restgæld iflg. sælgers oplysninger	155.892	
Kommende fælleslån vedr. tag projekt		
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
Jyske Realkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	1.874.000	1.874.000	1.402.890	DKK	1	36.910	25,50	4,17			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 45/7883
Adm. fordelingstal: Uoplyst
Sikkerhed til e/f: 27.000 kr.
I form af: Ejerpantebrev
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

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. 01.03.1920 lbnr. 986475-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, samt et areal, der ikke må bebygges, (Q/81)
Nr. 2 lyst d. 30.03.1931 lbnr. 7512-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 24.07.1934 lbnr. 2747-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Nr. 4 lyst d. 04.12.1934 lbnr. 7454-01 Dok om hegn, hegnsmur mv, samt gadeanlæg mv
Nr. 5 lyst d. 04.02.1935 lbnr. 7724-01 Dok om vedligeh af uindhegnet areal
Nr. 6 lyst d. 27.02.1935 lbnr. 8235-01 Dok om lagerrum
Nr. 7 lyst d. 18.02.1941 lbnr. 5388-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 8 lyst d. 05.05.1953 lbnr. 612-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 9 lyst d. 17.06.1959 lbnr. 2188-01 Lejekontrakt med Københavns Handelsbank indeh forbud mod udlejning til andre pengeinstitutter
Nr. 10 lyst d. 17.06.1959 lbnr. 2189-01 Dok om reklamering
Nr. 11 lyst d. 15.12.1959 lbnr. 7399-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 12 lyst d. 05.03.1973 lbnr. 3976-01 Vedtægter for ejerforening
Nr. 13 lyst d. 17.11.1986 lbnr. 30215-01 Vedtægter for ejerforening, tillæg
Nr. 14 lyst d. 03.07.1987 lbnr. 12396-01 Vedtægter for ejerforening, tillæg
Nr. 15 lyst d. 07.03.1991 lbnr. 15830-01 Vedtægter for ejerforening, tillæg
Nr. 16 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 986476-01 Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 17 lyst d. 13.09.1996 lbnr. 109274-01 Vedtægter for ejerforening, tillæg

Brugsret og fællesfaciliteter:

Lofts-/kælderrum
Der er pengeløst fællesvaskeri i ejendommen. Betaling sker direkte til vaskeriselskabet.

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