



REAL

## Æbeløgade 38, 3. th., 2100 København Ø

|             |                      |             |           |
|-------------|----------------------|-------------|-----------|
| Ejd. type   | <b>Ejerlejlighed</b> | Bolig m2    | <b>57</b> |
| Kontantpris | <b>3.875.000</b>     | Værelser    | <b>2</b>  |
| Ejerudgift  | <b>3.698</b>         | Altan       | <b>Ja</b> |
| Byggeår     | <b>1935</b>          | Energimærke | <b>D</b>  |

Sagsnr. **159-8168**

**RealMæglerne** Østerbro ApS

Ejendomsmægler / Nordre Frihavnsgade 77 / 2100 København Ø / Tlf. 43582100 / [www.realmaeglerne.dk/2100](http://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: Æbeløgade 38, 3. th., 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 3.875.000

Sagsnr.: 159-8168  
Ejerudgift/md.: kr. 3.698

Dato: 28.10.2025



## Beskrivelse:

Fra lejlighedens entré træder man direkte ind i den lyse og indbydende stue, hvor store vinduespartier, hvide vægge og smukke plankegulve skaber en behagelig og rolig atmosfære. Rummet kombinerer opholds- og spisestue og danner en ideel ramme om både afslapning og samvær.

Soveværelset forener funktionalitet og komfort og har direkte adgang til en østvendt altan, hvor morgensolen kan nydes med en kop kaffe og en god bog. De lyse farver og det generøse lysindfald giver rummet en let og åben stemning, samtidig med at der er god plads til både opbevaring og indretning.

Køkkenet fremstår lyst og rummeligt med sit hvide design. Her er der plads til hverdagens madlavning, et praktisk spiseområde samt opvaskemaskine og vaskemaskine.

Badeværelset er ligeledes lyst og indbydende takket være et stort vindue, der giver rummet et naturligt lysindfald. Med separat bruseniche og toilet fremstår rummet både funktionelt og rummeligt.

## Ejendommen:

Foreningen Solkrogen er en veldrevet forening, både hvad angår økonomi og vedligeholdelse. I 2010 blev der skiftet både faldstammer og stigstrenger i ejendommen. Der er brugsret til vaskekælder, cykelkælder og depotrum. Ejendommen byder også på dørtelefon, termovinduer, fjernvarme samt en lukket gård med have og bænke.

## Området:

Lejligheden er beliggende på en mindre sidevej med parkeringsmuligheder i et roligt og hyggeligt område på Østerbro, med gåafstand til Fælledparken, Kildevældsparken, Svanemøllen Strand, hyggelige caféer, idrætsfaciliteter samt fitnesscentre. Indkøbsmuligheder som Fakta, Rema 1000, Netto, Irma, Lidl samt Meny ligger tæt på. Flere buslinjer mod Nørreport og Indre By findes lige omkring ejendommen, ligesom M3 Cityringen og S-togene fra Ryparken Station.

## 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 38, 3. th., 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 3.875.000

Sagsnr.: 159-8168  
Ejerudgift/md.: kr. 3.698

Dato: 28.10.2025



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Køkken



Entre

Adresse: Æbeløgade 38, 3. th., 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 3.875.000

Sagsnr.: 159-8168  
Ejerudgift/md.: kr. 3.698

Dato: 28.10.2025



Værelse



Værelse



Altan



Værelse



Badeværelse



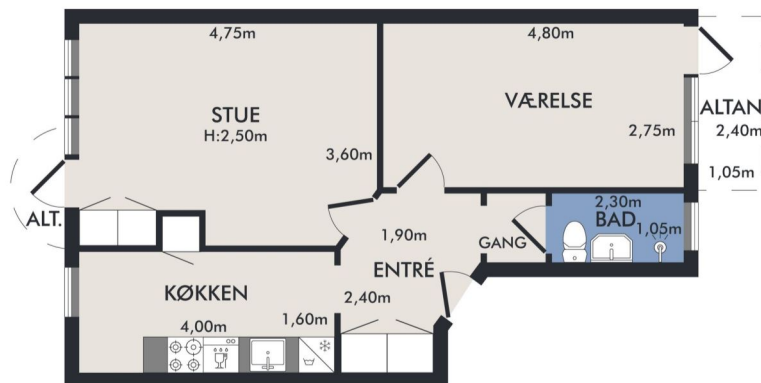
Udsigt

Adresse: Æbeløgade 38, 3. th., 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 3.875.000

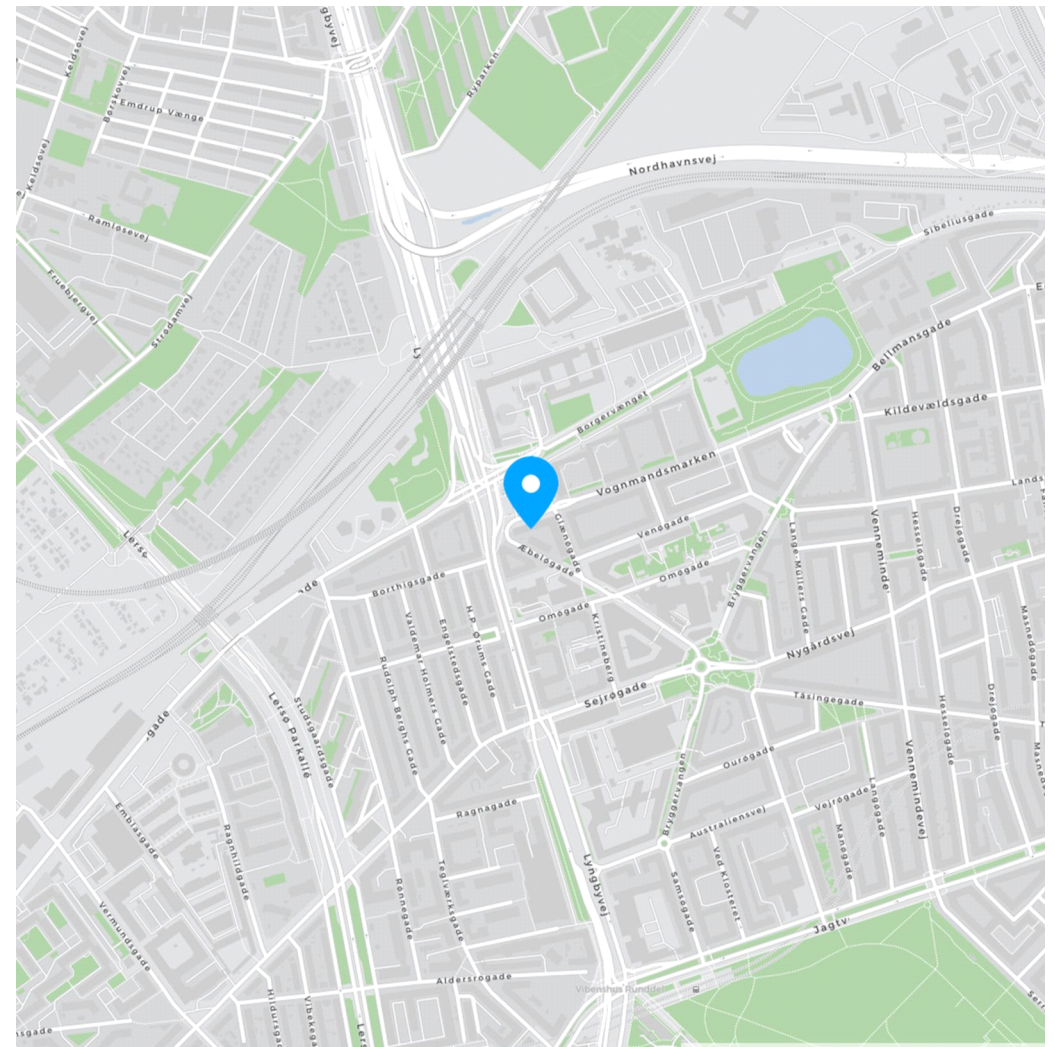
Sagsnr.: 159-8168  
Ejerudgift/md.: kr. 3.698

Dato: 28.10.2025

**REAL**



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Æbeløgade 38, 3. th., 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 3.875.000

Sagsnr.: 159-8168  
Ejerudgift/md.: kr. 3.698

Dato: 28.10.2025

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

|                     |                                         |
|---------------------|-----------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Ejerlejlighed                           |
| Må benyttes til:    | Ejerlejlighed, beboelse                 |
| Kommune:            | København                               |
| Matr.nr.:           | 5568 Udenbys Klædebo Kvarter, København |
| BFE-nr.:            | 154369                                  |
| Ejl.nr.:            | 25                                      |
| 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:               | 2.843.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 1.841.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 2.274.400 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 1.472.800 kr. |

**Arealer\***

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Tinglyst areal i alt: | 52 m <sup>2</sup> |
| - heraf boligareal:   | 52 m <sup>2</sup> |

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| BBR-boligareal: | 57 m <sup>2</sup> |
|-----------------|-------------------|

Evt. øvrige arealer:

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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 - Gorenje

Kogeplade - Gorenje

Emhætte - Gorenje

Køle/fryseskab - Siemens (Fryser virker ikke optimal)

Opvaskemaskine - Bosch

Vaskemaskine - Asko (Vaskemaskinen skal have ny krog til lukning, men virker optimalt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Æbeløgade 38, 3. th., 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 3.875.000

Sagsnr.: 159-8168  
Ejerudgift/md.: kr. 3.698

Dato: 28.10.2025

**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: Der henvises til forsikringspolisen.

**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.: 3.504 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2024/2025  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug  
Der opkræves p.t. årligt a conto varme kr. 9.000,- / a conto vand kr. 1.692,-  
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 38, 3. th., 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 3.875.000

Sagsnr.: 159-8168  
Ejerudgift/md.: kr. 3.698

Dato: 28.10.2025

Ejerudgift 1. år:

|                       |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                         |     |           |
|-----------------------|-----|--------|----------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 11.599 | Kontantpris/udbetaling                       | kr. | 3.875.000 |
| Grundskyld            | kr. | 7.511  | Tinglysningsafgift af skødet                 | kr. | 25.150    |
| Ejerforening          | kr. | 21.111 | Ejerskiftegebyr, anslået                     | kr. | 2.950     |
| Rottebekæmpelsesgebyr | kr. | 96     | Omk. vedr. overtagelse af sikkerhed, anslået | kr. | 4.775     |
| Antenneafgift         | kr. | 4.056  | Flyttegebyr, anslået                         | kr. | 2.000     |
|                       |     |        | I alt                                        | kr. | 3.909.875 |

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

44.374

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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.452 md./ 245.429 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.861 md./ 202.331 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 3 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: 24.10.2025  
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 38, 3. th., 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 3.875.000

Sagsnr.: 159-8168  
Ejerudgift/md.: kr. 3.698

Dato: 28.10.2025

#### 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:

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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Ingen        |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

#### **Grundejerforening el.lign.:** Vides ikke

#### **Ejerforeningsforhold:**

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal  
Tinglyst fordelingstal: 52/7883  
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. 986100-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, samt et areal, der ikke må bebygges  
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. 986101-01 Dok om fjernvarme/anlæg mv  
Nr. 17 lyst d. 13.09.1996 lbnr. 109274-01 Vedtægter for ejerforening, tillæg

#### **Brugsret og fællesfaciliteter:**

Loftrum iflg. sælgers oplysninger

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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