



REAL

Æbeløgade 26, 1. th., 2100 København Ø

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	58
Kontantpris	3.750.000	Værelser	2
Ejerudgift	4.482	Altan	Ja
Byggeår	1935	Energimærke	D

Sagsnr. **159-8222**

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: Æbeløgade 26, 1. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 159-8222
Ejerudgift/md.: kr. 4.482

Dato: 23.11.2025



Beskrivelse:

Fra entréen fordeler lejligheden sig via en lys og rummelig fordelingsgang, som først leder os ind i stuen. Her åbner den store, indbydende stue sig med en dejlig spiseafdeling, hvor hyggelige middage kan nydes, og en komfortabel sofaafdeling, der skaber de perfekte rammer for afslapning og samvær. Fra stuen er der adgang til lejlighedens sydvestvendte altan, som om sommeren bliver et naturligt samlingspunkt – ideel til at nyde solens stråler eller få frisk luft ind i boligen. Videre fra stuen finder vi soveværelset, hvor der er god plads til både seng og rigelig skabsopbevaring. Herfra er der adgang til en charmerende fransk altan, som giver rummet et lyst og luftigt udtryk. De lyse plankegulve, kombineret med de hvide vægge og det blå loft, giver boligen en smuk og harmonisk atmosfære. Køkkenet, som er af nyere dato, fremstår stilrent med lyse materialer og moderne interiør, der får rummet til at virke både åbent og imødekommende. Badeværelset er holdt i fliser, hvilket gør det nemt at holde pænt og rent. Her er desuden en praktisk adskillelse mellem bruseniche og toilet, som gør hverdagen mere funktionel. Alt i alt er det en skøn lejlighed, der henvender sig til dig, som ønsker en lys, velindrettet bolig – perfekt til både singlen og parret, der sætter pris på komfort og hyggelige rammer.

Ejendommen:

Foreningen Solkrogen er en veldrevet forening, både hvad angår økonomi og vedligeholdelse. I 2010 blev der skiftet både faldstammer og stigstrenge 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. Der er et nuværende projekt i gang hvor man renoverer facaden og taget.

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 26, 1. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 159-8222
Ejerudgift/md.: kr. 4.482

Dato: 23.11.2025



Stue



Stue



Stue



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Æbeløgade 26, 1. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 159-8222
Ejerudgift/md.: kr. 4.482

Dato: 23.11.2025



Køkken



Køkken



Værelse



Gang



Badeværelse



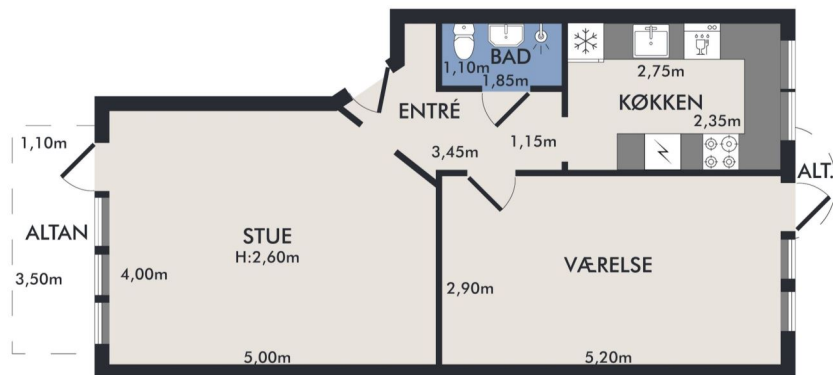
Ejendommen

Adresse: Æbeløgade 26, 1. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.750.000

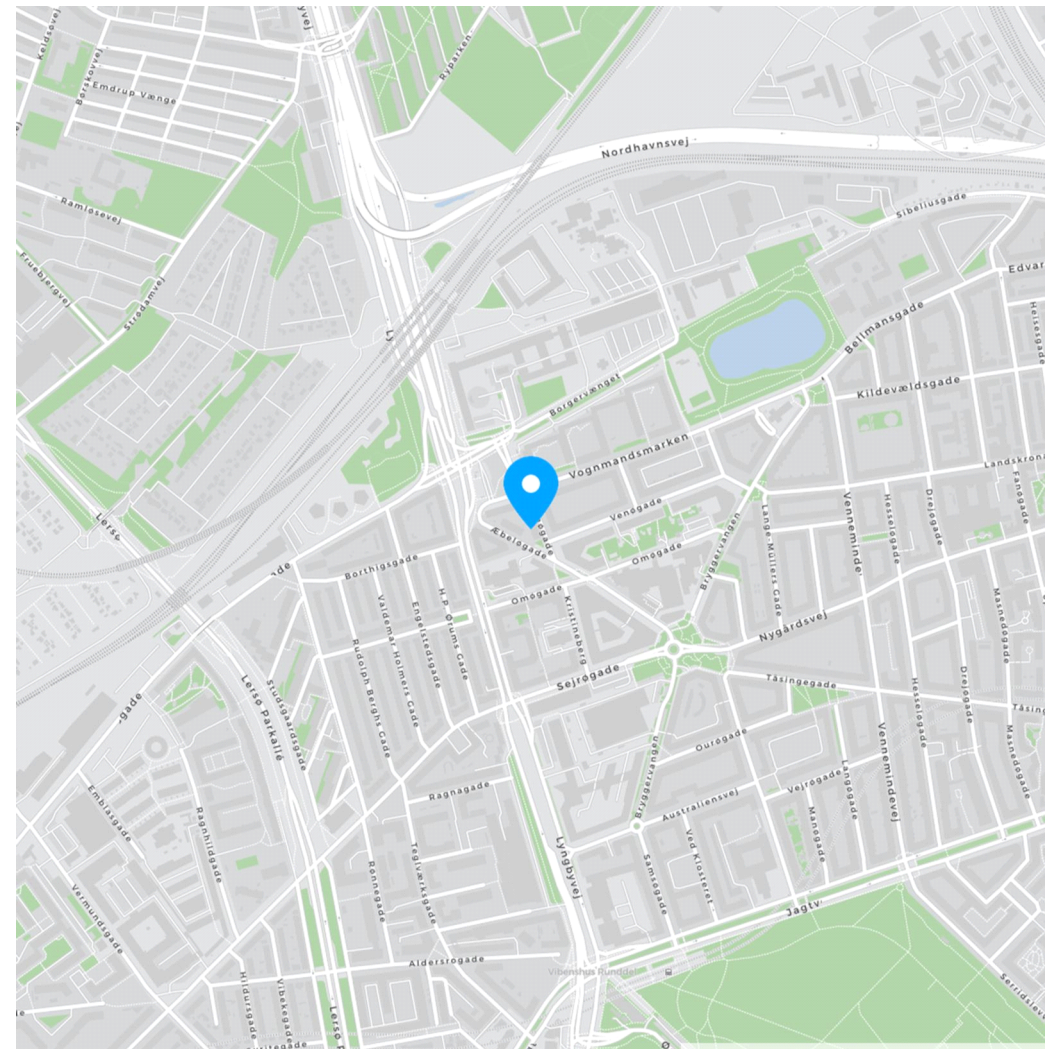
Sagsnr.: 159-8222
Ejerudgift/md.: kr. 4.482

Dato: 23.11.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Æbeløgade 26, 1. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 159-8222
Ejerudgift/md.: kr. 4.482

Dato: 23.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	5568 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	154774
Ejl.nr.:	81
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:	3.004.000 kr.
Grundværdi:	1.937.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.403.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.549.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	53 m ²
- heraf boligareal:	53 m ²
BBR-boligareal:	58 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
Emhætte - IKEA
Kogeplade - IKEA
Køle/fryseskab - IKEA
Opvaskemaskine - IKEA

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Æbeløgade 26, 1. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 159-8222
Ejerudgift/md.: kr. 4.482

Dato: 23.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til foreningens forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 7.440 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.

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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



Adresse: Æbeløgade 26, 1. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 159-8222
Ejerudgift/md.: kr. 4.482

Dato: 23.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.256	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.750.000
Grundskyld	kr.	7.903	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.350
Ejerforening	kr.	21.516	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	2.950
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	97	Omk. ved overtagelse af sikkerhed - anslået	kr.	4.775
Fælleslån renovering	kr.	11.412	I alt	kr.	3.782.075
Administration 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

53.784

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 19.745 md./ 236.944 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.292 md./ 195.509 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: 23.11.2025
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 26, 1. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 159-8222
Ejerudgift/md.: kr. 4.482

Dato: 23.11.2025

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, altaner - ANSLÅET	120.000	
Kommende fælleslån vedr. udskiftning af tag, istandsættelse af facader, og udskiftning af vinduer. Lejlighedens andel udgør anslået kr. 263.277,- 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/2,2% Obligationslån	Obligationslån	2.388.716	2.388.716	2.400.747	DKK	2,17	132.082	28,75	3,03			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 53/7883
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. 986358-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, samt et areal, der ikke må bygges, (Q/81)
Nr. 2 lyst d. 30.03.1931 lbnr. 7512-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 1_D-II_595
Nr. 3 lyst d. 24.07.1934 lbnr. 2747-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv AKT 1_H-II_478

Nr. 4 lyst d. 04.12.1934 lbnr. 7454-01 Dok om hegn, hegnsmur mv, samt gadeanlæg mv AKT 1_H-II_478 - lb.nr. 5983
Nr. 5 lyst d. 04.02.1935 lbnr. 7724-01 Dok om vedligehold af uindhegnet areal AKT 1_H-II_478
Nr. 6 lyst d. 27.02.1935 lbnr. 8235-01 Dok om lagerrum AKT 1_H-II_478
Nr. 7 lyst d. 18.02.1941 lbnr. 5388-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv AKT 1_H-II_478
Nr. 8 lyst d. 05.05.1953 lbnr. 612-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv AKT 1_H-II_478
Nr. 9 lyst d. 17.06.1959 lbnr. 2188-01 Lejekontrakt med Københavns Handelsbank indeh forbud mod udlejning til andre pengeinstitutter, Ikke til hinder for prioritering AKT 1_H-II_478
Nr. 10 lyst d. 17.06.1959 lbnr. 2189-01 Dok om reklamer, Ikke til hinder for prioritering AKT 1_H-II_478
Nr. 11 lyst d. 15.12.1959 lbnr. 7399-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv AKT 1_H-II_478
Nr. 12 lyst d. 05.03.1973 lbnr. 3976-01 Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt AKT 1_H-II_478
Nr. 13 lyst d. 17.11.1986 lbnr. 30215-01 Vedtægter for ejerforening, tillæg AKT 1_H-II_478
Nr. 14 lyst d. 03.07.1987 lbnr. 12396-01 Vedtægter for ejerforening, tillæg AKT 1_H-II_478
Nr. 15 lyst d. 07.03.1991 lbnr. 15830-01 Vedtægter for ejerforening, tillæg AKT 1_H-II_478
Nr. 16 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 986359-01 Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F 13 I)
Nr. 17 lyst d. 13.09.1996 lbnr. 109274-01 Vedtægter for ejerforening, tillæg AKT 1_H-II_478

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