



REAL

Æbeløgade 42, 3. th., 2100 København Ø

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	57
Kontantpris	3.895.000	Værelser	2
Ejerudgift	4.489		
Byggeår	1935	Energimærke	D

Sagsnr. **159-8240**

RealMæglerne Østerbro ApS

Ejendomsmægler / Nordre Frihavsgade 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 42, 3. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 159-8240
Ejerudgift/md.: kr. 4.489

Dato: 03.02.2026



Beskrivelse:

Fra entréen træder du direkte ind i boligens hjerte – det store, indbydende køkken-alrum. Her står det åbne IKEA-køkken smukt frem i sine elegante, mørke nuancer og skaber en stilfuld ramme om hverdagen. Alrummet byder både på en rummelig spiseafdeling og et hyggeligt sofaområde, hvor der er rig mulighed for både nærvær, madlavning og afslapning. Fra alrummet er der adgang til boligens franske altan, som åbner op for et skønt og frit udsyn, der strækker sig så langt øjet rækker.

I soveværelset mødes du af rolige, lyse farver og en gennemført indretning. Herfra er der direkte udgang til den østvendte altan, hvor morgensolen strømmer ind og giver lys og varme det meste af dagen. Et perfekt sted at nyde roen – og med mulighed for at indrette efter netop dine behov. Badeværelset fremstår nydeligt med flotte designvalg og gennemtænkte detaljer, som sjældent ses i denne prisklasse. Det store vindue giver både naturligt lys og nem udluftning.

Alt i alt får du en indflytningsklar lejlighed, hvor hverdagens puls møder privatlivets fred – og hvor du kan flytte direkte ind og nyde det hele fra dag ét.

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, Lidl samt Meny ligger tæt på. Flere buslinjer mod Nørrebro 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 42, 3. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 159-8240
Ejerudgift/md.: kr. 4.489

Dato: 03.02.2026



Altan



Køkken



Alrum



Stue



Stue



Stue

Adresse: Æbeløgade 42, 3. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 159-8240
Ejerudgift/md.: kr. 4.489

Dato: 03.02.2026



Køkken



Køkken



Værelse



Udsigt



Badeværelse

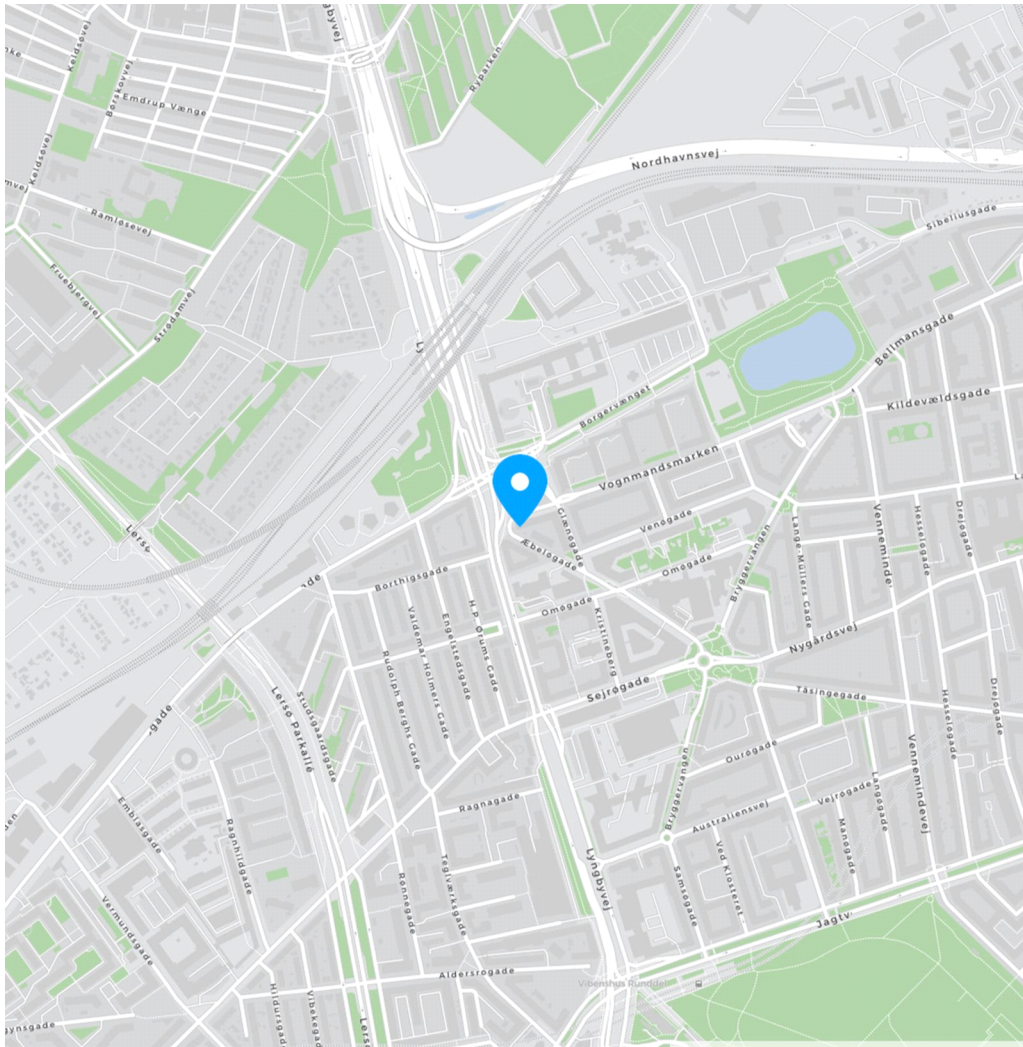


Hall

Adresse: Æbeløgade 42, 3. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 159-8240
Ejerudgift/md.: kr. 4.489

Dato: 03.02.2026





Adresse: Æbeløgade 42, 3. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 159-8240
Ejerudgift/md.: kr. 4.489

Dato: 03.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	5568 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	154418
Ejl.nr.:	7
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:	2.850.000 kr.
Grundværdi:	2.160.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.280.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.728.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	52 m ²
- heraf boligareal:	52 m ²

BBR-boligareal:	57 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
Kogeplade
Emhætte
Køleskab
Fryser
Opvaskemaskine
Vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Æbeløgade 42, 3. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 159-8240
Ejerudgift/md.: kr. 4.489

Dato: 03.02.2026

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 foreningens 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.: 9.480 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.

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 D.



Adresse: Æbeløgade 42, 3. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 159-8240
Ejerudgift/md.: kr. 4.489

Dato: 03.02.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 11.628	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.895.000
Grundskyld	kr. 8.813	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.250
Ejerforening	kr. 21.111	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	2.950
Rottebekæmpelsesgebyr 2026, anslået	kr. 100	Omk. vedr. overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	4.775
Fælleslån 1 (altan)	kr. 11.618	I alt	kr.	3.927.975
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

53.871

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 20.887 md./ 250.646 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.119 md./ 205.423 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: 31.01.2026
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: 1/8 - 1/2 **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 42, 3. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 159-8240
Ejerudgift/md.: kr. 4.489

Dato: 03.02.2026

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån - Altan	146.311	31.12.2025
Kommende fælleslån vedr. udskiftning af tag, istandsættelse af facader, og udskiftning af vinduer. Lejlighedens andel udgør anslået kr. 258.310,- 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. 986244-01 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, Ikke til hinder for prioritering
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. 986245-01 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[®]

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