

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 25, st.. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.798.000

Sagsnr.: 12-X0001806
Ejerudgift/md.: kr. 3.936

Dato: 24.6.2025



Beskrivelse:

Lækreste 3V'er på Østerbro til din kræsne køber med imponerende detaljer og hvor der er taget højde for enhver detalje

Der er tale om en rummelig, lys lejlighed, der har været hele møllen igennem og i dag fremstår totalt indflytningsklar og gennemrenoveret. Udtrykket er utroligt elegant, og de herskabelige noter er gennemgående på tværs af to store værelser, et køkken-alrum samt et badeværelse, og denne planløsning gør hjemmet oplagt til parret såvel som singlen, den lille familie eller et par studiekammerater. Beliggenheden nær Fælledparken, indkøb og S-tog er ligeledes værd at fremhæve.

Høje paneler, stuk og plankegulve forsikrer om den klassiske stil, som boligen læner sig opad, og som supplement hertil er der køkkenet, som er lige dele æstetisk smukt og funktionelt. Lysindfaldet i rummet er ligeledes henrivende, og da lejligheden ligger i stueplan, er den nederste tredjedel af dannebrogsvinduerne matteret, så du slipper for indkig.

Indretningsmulighederne er mange med to værelser, der begge har fornuftige størrelser. En skabsvæg i det ene rum skiller sig dog lidt ekstra ud og vidner om en høj detaljegråd samt et ufravigeligt fokus på de flotte afslutninger.

Lejlighedens sidste rum er det stilrene badeværelse med microcement på vægge og gulv samt gyldne armaturer, herunder rainshower, der giver et eksklusivt og elegant udtryk.

Der bliver ikke langt til noget som helst i hverdagen, og hvad end du skal ind til centrum eller mod nord ud af byen, så når du let din destination takket være den korte afstand til metro, S-tog og motorvejsnettet. En anden gode ved området er de rekreative områder såsom Ryvangens Naturpark, Fælledparken og Kildevældssøen, hvor frisk luft og grønne indspark optræder midt i byen. Endelig har du dagligvarebutikker, fitnesscenter og flere spisesteder lige rundt om hjørnet.

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: Nicolai Maare Bai

Adresse: Æbeløgade 25, st.. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.798.000

Sagsnr.: 12-X0001806
Ejerudgift/md.: kr. 3.936

Dato: 24.6.2025



Adresse: Æbeløgade 25, st.. th., 2100 København Ø
 Kontantpris: kr. 4.798.000

Sagsnr.: 12-X0001806
 Ejerudgift/md.: kr. 3.936

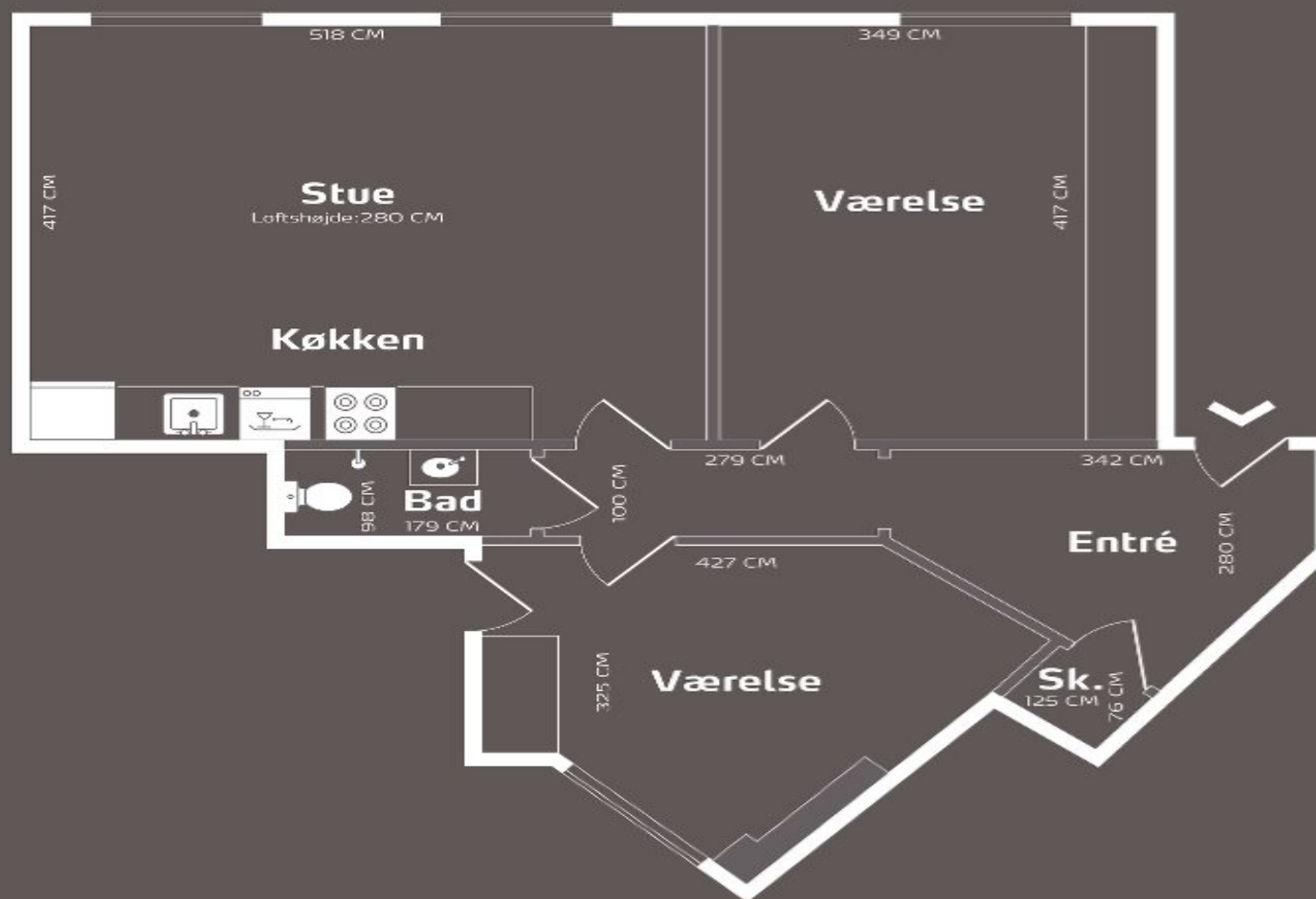
Dato: 24.6.2025



Adresse: Æbeløgade 25, st.. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.798.000

Sagsnr.: 12-X0001806
Ejerudgift/md.: kr. 3.936

Dato: 24.6.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Æbeløgade 25, st. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.798.000

Sagsnr.: 12-X0001806
Ejerudgift/md.: kr. 3.936

Dato: 24.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 5300 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.: 157453
Ejerl.nr. 31
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1927

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
Ejendomsværdi: 3.462.000,00
Grundværdi: 2.271.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.769.600,00
Grundlag for grundskyld: 1.816.800,00

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

Tilbehør:

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

De i ejerlejligheden værende hårde hvidevarer medfølger i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 73 m²
Heraf tinglyst boligareal: 73 m²
BBR-boligareal: 83 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 73/6633
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 30.000,00
I form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

1.3.1900 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (O/81)
6.8.1900 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (P/120)
1.3.1920 Dok om vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, (O/81)
15.11.1926 Dok om kloak m v (Z/337-3644), Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.
15.11.1926 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (Z/337-3643)
15.11.1926 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (Z/357 3642)
28.11.1928 Fjernelsesdeklaration, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt 1_D-II_488
12.12.1947 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_D-II_488
8.1.1951 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_D-II_488
29.5.1970 Dok om gasforsyning, Ikke til hinder for prioritering 1_D-II_488
20.7.1978 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_D-II_488
19.8.1986 Ekspropriationsfortegnelse
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I)
7.11.2006 Vedtægter for E/F Lyngbyvangen Tillige lyst panstiftende
14.9.2012 Vedtægter: tillæg til vedtægt tinglyst 07.11.2006-173555-01- nyt § 13 stk.
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Æbeløgade 25, st. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.798.000

Sagsnr.: 12-X0001806
Ejerudgift/md.: kr. 3.936

Dato: 24.6.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativ

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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Standardfinansieringen:

Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

Forurening - områdeklassificeret som lettere forurenet:

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

Bevaringsværdig bygning - bevaringsværdi 5:

Bygningen er registreret som bevaringsværdig, jf. udskrift fra Kulturstyrelsen. At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning /tilbygning.

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 25, st.. th., 2100 København Ø
 Kontantpris: kr. 4.798.000

Sagsnr.: 12-X0001806
 Ejerudgift/md.: kr. 3.936

Dato: 24.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 14.124,96	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.798.000,00
Grundskyld 2025	kr. 9.266,00	Gebyr til administrator for notering af ejerskifte, anslået	kr.	1.500,00
Fællesudgifter anslået	kr. 18.520,92	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde	kr.	30.650,00
Rottebekæmpelse anslået	kr. 115,23	I alt	kr.	4.830.150,00
Fælleslån anslået	kr. 1.230,00			
Kabel TV anslået	kr. 3.972,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 47.229,11			

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 26.231 md./ 314.773 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 21.366 md./ 256.387 år v/ 24,50 %

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: 24.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Æbeløgade 25, st.. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.798.000

Sagsnr.: 12-X0001806
Ejerudgift/md.: kr. 3.936

Dato: 24.6.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Afventer oplysning fra administrator