

# 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: Elbagade 71, 3. th., 2300 København S  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 10-X0002980  
Ejerudgift/md.: kr. 3.072

Dato: 29.4.2025



## Beskrivelse:

Flot og delevenlig lejlighed med to altaner

Elbagade 71 er en adresse, der er værd at hæfte sig ved, hvis du er på udkig efter en delevenlig lejlighed. Netop her, højt oppe på tredje sal, udbydes nemlig denne veldisponerede toværelses. Hele boligen fremstår i virkelig flot stand, og som endnu et plus har den ikke bare én, men to altaner. Rammerne er som sagt fordelagtige for at bo to venner side om side, for både stuen og soveværelset er af en rigtig fornuftig størrelse. Ligesom resten af lejligheden har rummene massive plankegulve, og de har hver især udgang til altanerne.

Det fine køkken er udført med lysegrå fronter, der har enkle, sorte greb, og ved den integrerede gaskogeplade er der stænkvang i moderne metrofliser. Det pæne badeværelse har klassisk terrazzogulv og separat brus, og planløsningen afrundes af en charmerende fordelingsgang med indbyggede skabe. Begge altaner er møblerbare, og fra den østvendte altan er der udsigt til Filips Kirke og langt kig ud over området. Den anden altan er vestvendt, og her kan du nyde solen fra middagstid og resten af eftermiddagen og aftenen, med kig ud over ejendommens smukke grønne havemiljø. Sidstnævnte er anlagt med plæner, terrassearealer og frodige hække, og der er tillige smukke, gamle træer.

Ejendommen ligger lige overfor Filipsparken, der fungerer som nabolagets grønne åndehul. En kort spadseretur ned ad Elbagade bringer dig direkte til Amagerbrogade, hvor du finder såvel dagligvareforretninger som specialbutikker og spisesteder. Cykelturen til Amager Strandpark tager omtrent fem minutter, og metroen er endnu tættere på hjemmet.

Ring allerede nu for en fremvisning på 3630 1555

## 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 Sundberg

Adresse: Elbagade 71, 3. th., 2300 København S  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 10-X0002980  
Ejerudgift/md.: kr. 3.072

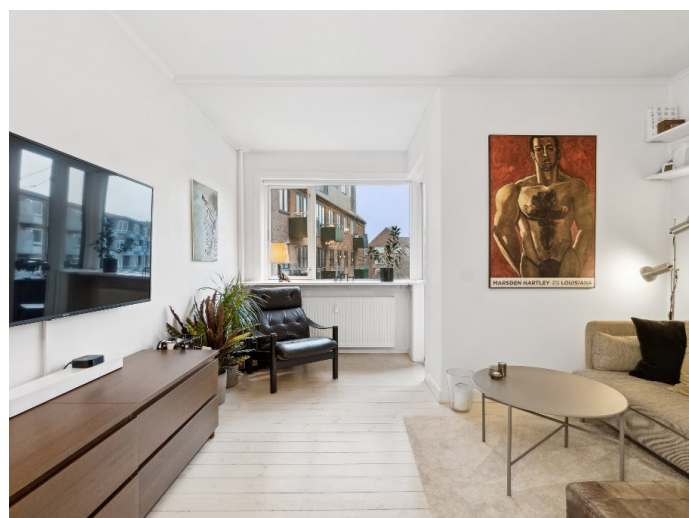
Dato: 29.4.2025



Adresse: Elbagade 71, 3. th., 2300 København S  
 Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 10-X0002980  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.072

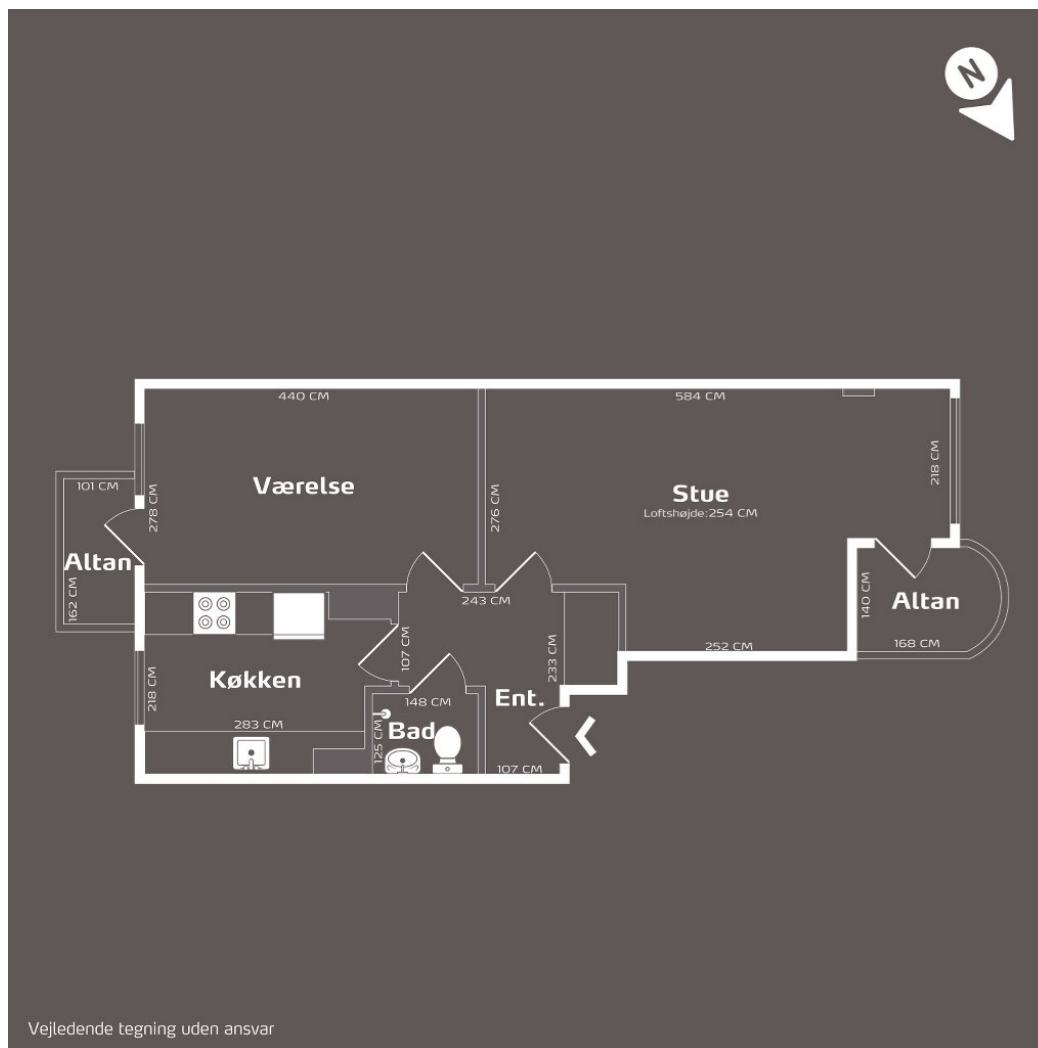
Dato: 29.4.2025



Adresse: Elbagade 71, 3. th., 2300 København S  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 10-X0002980  
Ejerudgift/md.: kr. 3.072

Dato: 29.4.2025



Adresse: Elbagade 71, 3. th., 2300 København S  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 10-X0002980  
Ejerudgift/md.: kr. 3.072

Dato: 29.4.2025

## Ejendomsdata:

### Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 3698 Sundbyøster, København  
BFE-nr.: 136460  
Ejerl.nr. 8  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig/Privat veje eller Passage/færdselsareal  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1935

### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 2.510.000,00  
Grundværdi: 1.650.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.008.000,00  
Grundlag for grundskyld: 1.320.000,00

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

### Tilbehør:

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

Oplysninger er bestilt hos sælger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

### Arealer\*

Tinglyst areal: 53 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 53 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 59 m<sup>2</sup>

### Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:  
Tinglyst fordelingstal: 101/6370  
Adm. fordelingstal: 101,00 af 11.243,00  
Sikkerhed til e/f: 39.283,00  
I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed: 2.717,00  
I form af: Ejerpantebrev

## Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

23.8.1900 Dok om vej mv  
22.4.1907 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil, forsynings-/afløbsledninger mv  
14.3.1935 Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
14.3.1935 Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
14.3.1935 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
14.3.1935 Dok om fælles brandmur/gavl mv  
4.10.1935 Dok om fælles gård, opholdsareal mv  
31.3.1937 Dok om anlæg af en endestation for sporvejs- eller omnibuslinie

### Fortsættes på side 5

### Bevaringsværdi:

Bygningen har bevaringsværdi 4  
Bygningerne med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

### Miljø:

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

### Planer:

Der henvises til vedtagne kommuneplaner, lokalplaner, regionsplaner mv.  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

### Grundejerforening: Nej

Adresse: Elbagade 71, 3. th., 2300 København S  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 10-X0002980  
Ejerudgift/md.: kr. 3.072

Dato: 29.4.2025

### Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se police

### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 7.200,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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

Der opkræves aconto kr.

### 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: D

### Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Udlejning er tilladt. Ejer skal dog meddele egne kontaktoplysninger til bestyrelsen og administrator.

Husdyr: Husdyr må kun holdes efter skriftlig tilladelse fra bestyrelsen. Bemærk, at det IKKE er tilladt at holde hund i ejendommen.

### 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.

### **EF:**

Foreningen har på ordinær generalforsamling d. 30.04.2024 og ekstraordinær generalforsamling d. 21.05.2024 vedtaget renovering/udskiftning af faldstammer og vandrør.

Foreningen benytter en del af opsparede midler mens resten af omkostningerne skal betales af de enkelte ejere (der også kan vælge at deltage i fælleslån). Denne lejligheds andel af de estimerende resterende omkostninger udgør kr. 120.489,42.

Adresse: Elbagade 71, 3. th., 2300 København S  
 Kontantpris: kr. 2.995.000

 Sagsnr.: 10-X0002980  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.072

Dato: 29.4.2025

| <u>Ejerudgift 1. år:</u> | <u>Pr. år:</u> | <u>Kontantbehov ved køb:</u>                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Offentlig afgift ansl    | kr. 150,00     | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ejendomsværdiskat        | kr. 10.240,80  | Ejerskiftegebyr til adm                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Grundskyld 2025          | kr. 6.732,00   | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Fællesudgifter           | kr. 19.735,21  | Forhøjelse af sikkerhed til ejerforening mv.                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                          |                | Tinglysningsekspedition/-signering/-kontrol                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ejerudgift i alt 1. år:  | kr. 36.858,01  | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                          |                | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v. |

### 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: 150.000    Brutto **ekskl.** ejerudgift: 16.494 md./ 197.932 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 13.423 md./ 161.076 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: 29.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:** Standardf. 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.

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

Adresse: Elbagade 71, 3. th., 2300 København S  
 Kontantpris: kr. 2.995.000

 Sagsnr.: 10-X0002980  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.072

Dato: 29.4.2025

**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:**

Foreningen har på ordinær generalforsamling d. 30.04.2024 og ekstraordinær generalforsamling d. 21.05.2024 vedtaget renovering/udskiftning af faldstammer og vandrør. Foreningen benytter en del af opsparede midler mens resten af omkostningerne skal betales af de enkelte ejere (der også kan vælge at deltage i fælleslån). Denne lejligheds andel af de estimerende resterende omkostninger udgør kr. 120.489,42.

**Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:**

| Långiver/art           | Realkredit-type | Restgæld | Obl. restgæld | Kontant-værdi | Optaget i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP | Saldo fradragsskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|------------------------|-----------------|----------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| REALKREDIT DANMARK A/S | Obl.lån         |          |               |               | DKK              | 5,00               |               |              | 0   |                      |                             | Nej               |                    |

**Servitutter - Fortsat fra side 3.**

1.3.1947 Luftfartshindringer i 25 m højde over terraintet eller derover kræves tilladelse fra Min. f. off. arbejder. Forprioritet  
 23.6.1970  
 23.1.1995 Dok om fjernvarme mv  
 12.9.2007 Tillige SUØ 3699  
 9.4.2015 Vedtægter: Vedtægter for Ejerforeningen Jacobsgården

**Brugsret og fællesfaciliteter**