



REAL

Keplersgade 17, 3. tv, 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	64
Kontant	4.195.000	Værelser	2
Ejerudgift	4.146		
Byggeår	1932	Energimærke	C

Sagsnr. **113-3442**

RealMæglerne Amager ApS

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 32572211 / www.realmaeglerne.dk/113

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Keplersgade 17, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 113-3442
Ejerudgift/md.: kr. 4.146

Dato: 30.07.2026



På en attraktiv og rolig adresse på Keplersgade 17, 3. tv. finder du denne smukke og yderst velholdte 2-værelses ejerlejlighed på 64 m². Her får du en bolig, hvor klassiske københavnerdetaljer er bevaret, samtidig med at boligen er løbende moderniseret med sans for kvalitet og æstetik. Resultatet er en indflytningsklar lejlighed med masser af charme, en gennemtænkt planløsning og en beliggenhed, der gør hverdagen både nem og bekvem.

Allerede når du træder ind i entréen, bliver du mødt af en lys og indbydende atmosfære. Herfra fordeles boligens rum på en naturlig og funktionel måde, og de flotte plankegulve, der går igen i lejligheden, skaber en flot rød tråd gennem hjemmet.

Stuen er rummelig og indretningsvenlig med god plads til både sofaarrangement, spisebord og eventuelt en hyggelig hjemmearbejdsplads. De høje lofter, de smukke originale stuklofter og det dejlige lysindfald giver rummet en helt særlig elegance og understreger den klassiske københavnerstemning.

Soveværelset har ligeledes en rigtig god størrelse og fremstår lyst og indbydende med plads til både dobbeltseng, garderobeskabe og yderligere opbevaring. Også her prydes loftet af flot stukkatur, som sammen med plankegulvene skaber et eksklusivt og harmonisk udtryk.

Køkkenet fremstår moderne, stilrent og særdeles velholdt med flotte elementer, god bordplads og masser af opbevaringsmuligheder. Her er der skabt en funktionel arbejdsplads, hvor madlavning bliver en fornøjelse, samtidig med at køkkenets tidløse design passer perfekt til lejlighedens øvrige stil.

Badeværelset er moderniseret i en flot og tidssvarende stil og fremstår indbydende med en veldisponeret indretning, der udnytter pladsen optimalt. Her får du en moderne løsning, hvor både funktionalitet og æstetik er tænkt ind.

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: Dilsad Sahin

Adresse: Keplersgade 17, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 113-3442
Ejerudgift/md.: kr. 4.146

Dato: 30.07.2026



Stue



Stue



Gang



Værelse



Værelse



Ejendommen

Adresse: Keplersgade 17, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 113-3442
Ejerudgift/md.: kr. 4.146

Dato: 30.07.2026



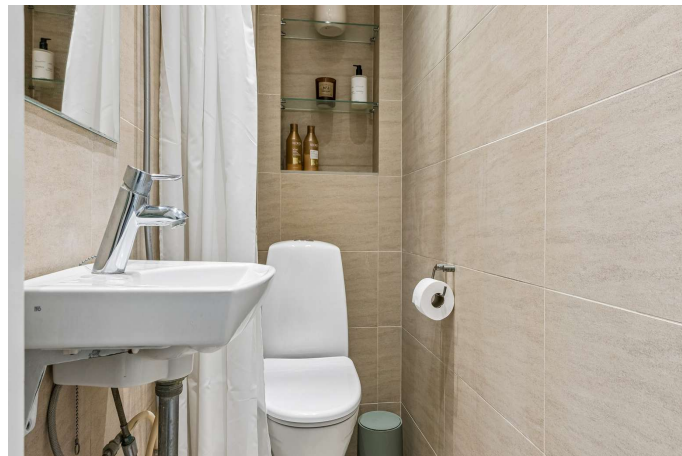
Værelse



Køkken



Køkken



Badeværelse



Gang



Ejendommen

Adresse: Keplersgade 17, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 113-3442
Ejerudgift/md.: kr. 4.146

Dato: 30.07.2026



Ejendommen



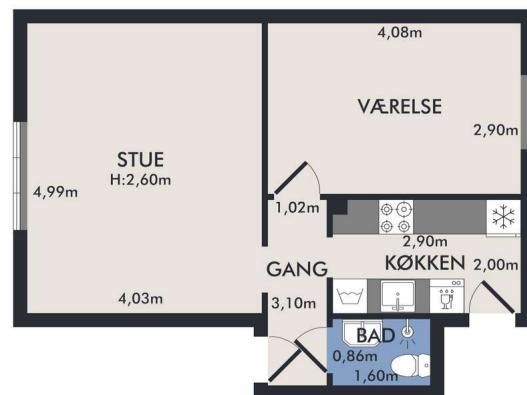
Ejendommen

Adresse: Keplersgade 17, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 113-3442
Ejerudgift/md.: kr. 4.146

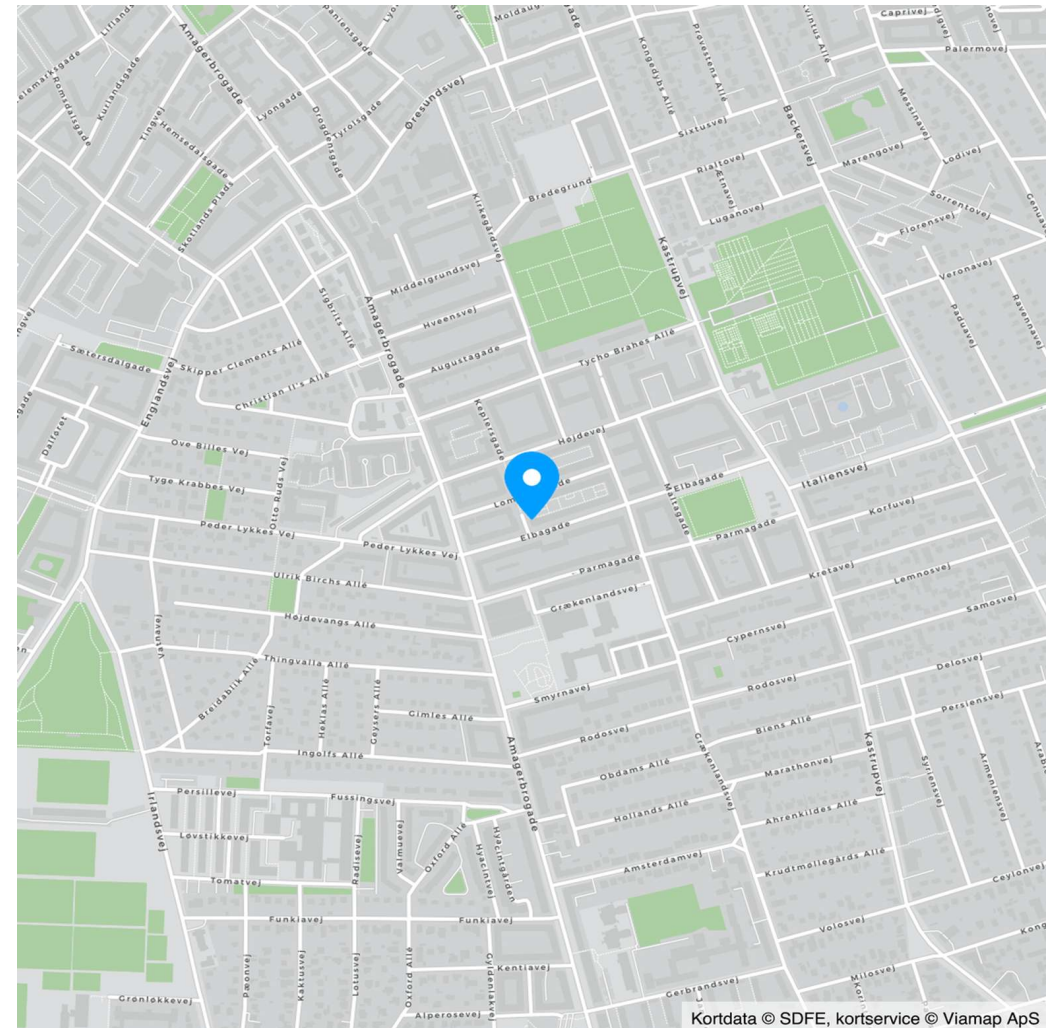
Dato: 30.07.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Keplersgade 17, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 113-3442
Ejerudgift/md.: kr. 4.146

Dato: 30.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3570 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	132824
Ejerl. Nr.:	6
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1932

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.572.000
Grundværdi:	1.657.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.057.600
Grundlag for grundskyld:	1.325.600

Arealer**

Tinglyst areal:	55 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	55 m ²
BBR-boligareal:	64 m ²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 17.09.1906 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil SE AKT 1_N-III_101
- Nr. 2: 07.06.1926 - Dok om færdselsret mv SE AKT 1_N-III_239
- Nr. 3: 05.08.1931 - Dok om vejlaug SE AKT 1_N-III_293
- Nr. 4: 21.11.1931 - Dok om færdselsret mv SE AKT 1_N-III_293
- Nr. 5: 02.01.1932 - Dok om skure mv SE AKT 1_N-III_293
- Nr. 6: 05.02.1932 - Dok om fælles brandmur/gavl mv SE AKT 1_N-III_293
- Nr. 7: 01.03.1947 - Luftfartshindringer i 25 m højde over terrainet eller derover kræves tilladelse fra Min. f. off. arbejder. Forprioritet
- Nr. 8: 02.02.1980 - Påbud om fællesanlæg mv -
- Nr. 9: 09.05.1985 - Dok om forbud mod udleje mv, Om resp se akt
- Nr. 10: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F13I
- Nr. 11: 29.03.1996 - Vedtægter for ejerforening
- Nr. 12: 15.09.1998 - Vedtægter for ejerforening, tillæg

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Komfur (Leonard), Ovn (Leonard), Kogeplade (Leonard), Emhætte (Leonard), Køle/fryseskab (Leonard), Opvaskemaskine (Leonard), Vaskemaskine (ASKO), Klædeskab med 4 fløje (skydedøre) og 2 spejldøre (IKEA - PAX, 2024, Medfølger, hvis det ønskes.)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Keplersgade 17, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 113-3442
Ejerudgift/md.: kr. 4.146

Dato: 30.07.2026

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 policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.630 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varmeforbruget er for perioden 01.03.2025 - 28.02.2026

Aconto varme 637 kr. pr. måned jf. Oversigt over betaling af fællesudgifter fra sælger.

Aconto vand 100 kr. pr. måned jf. Oversigt over betaling af fællesudgifter fra sælger.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptstillingens 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 C



Adresse: Keplersgade 17, 3. tv, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 113-3442
 Ejerudgift/md.: kr. 4.146

Dato: 30.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.494	Kontantpris	kr.	4.195.000
Grundskyld	kr.	6.761	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.050
Rottebekæmpelse	kr.	101	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Fællesudgifter E/F	kr.	24.840	Købers advokat, anslået	kr.	10.000
Fælleslån E/F	kr.	7.560	Ejerskiftegebyr E/F	kr.	4.250
			I alt	kr.	4.238.125
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	49.755			

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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.875 md. / 274.501 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.711 md. / 224.531 år v/24,19 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Keplersgade 17, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 113-3442
Ejerudgift/md.: kr. 4.146

Dato: 30.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 14: hovedstol kr. 1.426.000
Nr. 15: hovedstol kr. 221.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån E/F	22.392	31.12.2025

Ejerforening

Navn: E/F Elbagade/Keplersgade
Eksisterende sikkerhed: Kr. 50.000 i form af Skadesløsbrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 49 / 2000
Tinglyst: 49 / 2000
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Kælderrum.

Fællesfaciliteter

Afventer ejerforeningen.

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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

Fredningsstatus

Bevaringsværdi 5.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingssty-

relsen 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 salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen 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 salgsoptillingen 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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Altanprojekt – jf. generalforsamling 27.05.2026

Ifølge referat fra generalforsamlingen den 27.05.2026 er der fremlagt forslag om etablering af altaner. Projektet omfatter mulighed for altaner mod gadesiden på 1.–4. sal samt mod gården i



Adresse: Keplersgade 17, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 113-3442
Ejerudgift/md.: kr. 4.146

Dato: 30.07.2026

stueetagen.

Det fremgår, at udgiften pr. altan forventes at ligge i niveauet ca. 115.000–181.000 kr. Altaner-
ne finansieres fuldt ud af den enkelte ejer, såfremt forslaget vedtages. Ejerforeningen samt eje-
re, der ikke deltager i projektet, vil således ikke blive pålagt udgifter i forbindelse med altanpro-
jektet.

For yderligere information henvises til referat af generalforsamlingen.

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

RealMæglerne Amager



Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Amager er en del af en landsdækkende ejendomsmæglerkæde og vi er uafhængige af banker. Med beliggenhed centralt på Sundbyerne og i Kastrup, dækker vi hele Amager effektivt, når boligen skal sælges. Vi tilbyder via vores 2 butikker på Amager salg og vurdering af alle typer ejendomme hvad end det er villa, andelsbolig, ejerlejlighed, rækkehus, villalejlighed eller fritidsbolig.