



**REAL**

## Reberbanegade 21, st. th, 2300 København S

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>51</b>
Kontant	<b>3.995.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>3.835</b>		
Byggeår	<b>1940</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **113-3366**

**RealMæglerne Amager ApS**

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 32572211 / [www.realmaeglerne.dk/113](http://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: Reberbanegade 21, st. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3366  
Ejerudgift/md.: kr. 3.835

Dato: 05.05.2026



### Charmerende 2-værelses lejlighed på Amagerbro – tæt på metro og byliv

På attraktive Reberbanegade udbydes denne indbydende og velindrettede lejlighed på 51 m<sup>2</sup> – perfekt til singlen eller parret, der ønsker en central beliggenhed kombineret med hyggelige og funktionelle rammer.

Lejligheden byder på en rummelig og lys stue med god plads til både sofaarrangement og spiseafdeling, hvilket skaber et naturligt samlingspunkt i boligen. Det store soveværelse fremstår roligt og indretningsvenligt med plads til både seng, opbevaring og eventuel skrivebordsplads.

Køkkenet er separat og praktisk indrettet med gode arbejdsflader og fin opbevaringsplads – herudover er der opvaskemaskine, som gør hverdagen ekstra bekvem. Badeværelset har en god størrelse, fremstår pænt og velholdt, og er indrettet funktionelt.

Et særligt kendetegn ved lejligheden er de smukke, originale plankegulve, som er velbevarede og bidrager med masser af charme og karakter til boligen.

Beliggenheden er i top. Du bor blot få minutters gang fra metroen, hvilket giver nem og hurtig adgang til hele byen. Indre København nås på cirka 10 minutter på cykel, hvilket gør det ideelt for både studerende og pendlere. Området omkring Reberbanegade er kendt for sit levende bymiljø med et væld af caféer, restauranter og specialbutikker lige i nærheden – perfekt til både hverdag og weekend.

Derudover er Amager Strandpark inden for kort afstand, hvor du kan nyde strandliv, løbeture langs vandet eller afslappende dage i solen. Kombinationen af byliv og natur gør området særligt attraktivt.

Alt i alt en charmerende og velbeliggende lejlighed med gode indretningsmuligheder og en attraktiv placering tæt på både by og strand.

### 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: Reberbanegade 21, st. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3366  
Ejerudgift/md.: kr. 3.835

Dato: 05.05.2026



Spisestue



Spisestue



Værelse



Værelse



Stue



Køkken

Adresse: Reberbanegade 21, st. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3366  
Ejerudgift/md.: kr. 3.835

Dato: 05.05.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Værelse



Stue



Gang

Adresse: Reberbanegade 21, st. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3366  
Ejerudgift/md.: kr. 3.835

Dato: 05.05.2026



Badeværelse



Badeværelse



Gang



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Adresse: Reberbanegade 21, st. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3366  
Ejerudgift/md.: kr. 3.835

Dato: 05.05.2026



Udsigt



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



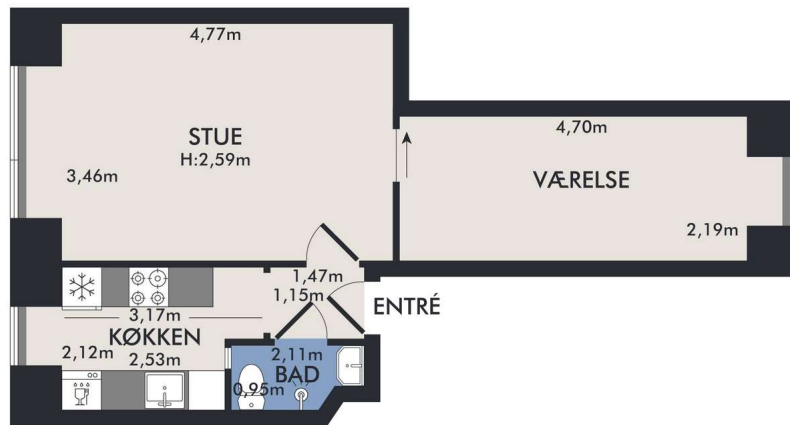
Badeværelse



Adresse: Reberbanegade 21, st. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3366  
Ejerudgift/md.: kr. 3.835

Dato: 05.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Reberbanegade 21, st. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3366  
Ejerudgift/md.: kr. 3.835

Dato: 05.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3829 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	133841
Ejerl. Nr.:	57
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1940

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.572.000
Grundværdi:	1.678.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.057.600
Grundlag for grundskyld:	1.342.400

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	45 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	45 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	51 m <sup>2</sup>

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

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Ovn (GRAM), Kogeplade, Emhætte (Siemens), Køleskab (BEKO), Fryser (BEKO), Opvaskemaskine (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Reberbanegade 21, st. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3366  
Ejerudgift/md.: kr. 3.835

Dato: 05.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryg  
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.: 2.227 Forbrug: 617.110 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Aconto varme 1280 kr. pr. kvartal 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 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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Reberbanegade 21, st. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3366  
Ejerudgift/md.: kr. 3.835

Dato: 05.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.494	Kontantpris	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	6.846	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Fællesudgifter	kr.	13.936	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Ydelse på gæld uden for købesum	kr.	7.372	Ejerskiftegebyr, EF	kr.	3.250
Fælleslån 1	kr.	4.332	I alt	kr.	4.025.925
Fælleslån 2	kr.	3.040	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Eventuelle finansieringsomkostninger heriblandt tinglysning af pant.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	46.020			

**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/nettoyldelse 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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.929 md. / 263.142 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.937 md. / 215.249 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: 30.04.2026

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: Reberbanegade 21, st. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3366  
Ejerudgift/md.: kr. 3.835

Dato: 05.05.2026

#### 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. 18: hovedstol kr. 1.741.000  
Nr. 19: hovedstol kr. 230.000

#### Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån nr. 1	36.542	31.12.2025
Fælleslån nr. 2	35.329	31.12.2025

#### Ejerforening

Navn: Newsec Datea A/S  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 66.000 i form af Skadesløsbrev - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### Fordelingstal, ejerforening

Admin: 73 / 10000  
Tinglyst: 73 / 10000  
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

#### Brugsret

Kælderrum.

#### Servitutter

- Nr. 1: 10.10.1895 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 29.01.1923 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- Nr. 3: 24.01.1940 - Dok om vandforsyning mv
- Nr. 4: 13.03.1940 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1\_E-III\_489
- Nr. 5: 13.03.1940 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1\_E-III\_489
- Nr. 6: 13.03.1940 - Dok om hegn, hegnsmur mv, Ikke til hinder for prioritering 1\_E-III\_489
- Nr. 7: 25.05.1940 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 8: 29.04.1942 - Hvorefter ejendommene matr nre 3878 3892 3893 og 3829 får navnet "Holløndervænget".
- Nr. 9: 29.12.1953 - Dok om vandforsyning mv 1\_E-III\_489
- Nr. 10: 02.05.1970 - Vedtægter for ejerforening, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler 1\_E-III\_489

- Nr. 11: 23.07.1984 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_E-III\_489
- Nr. 12: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13I) 1\_F-I\_13
- Nr. 13: 31.03.1995 - Vedtægter for ejerforening, tillæg 1\_E-III\_489
- Nr. 14: 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
- Nr. 15: 29.06.2007 - Dok om beskyttelse af metro mv. 1\_G-III\_666
- Nr. 16: 07.05.2012 - T I L L Æ G

#### Planer

Ingen

#### 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 3.

#### 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 salgsopstillingens ejerudgifter.

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



---

Adresse: Reberbanegade 21, st. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-3366  
Ejerudgift/md.: kr. 3.835

Dato: 05.05.2026

---

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.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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

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.