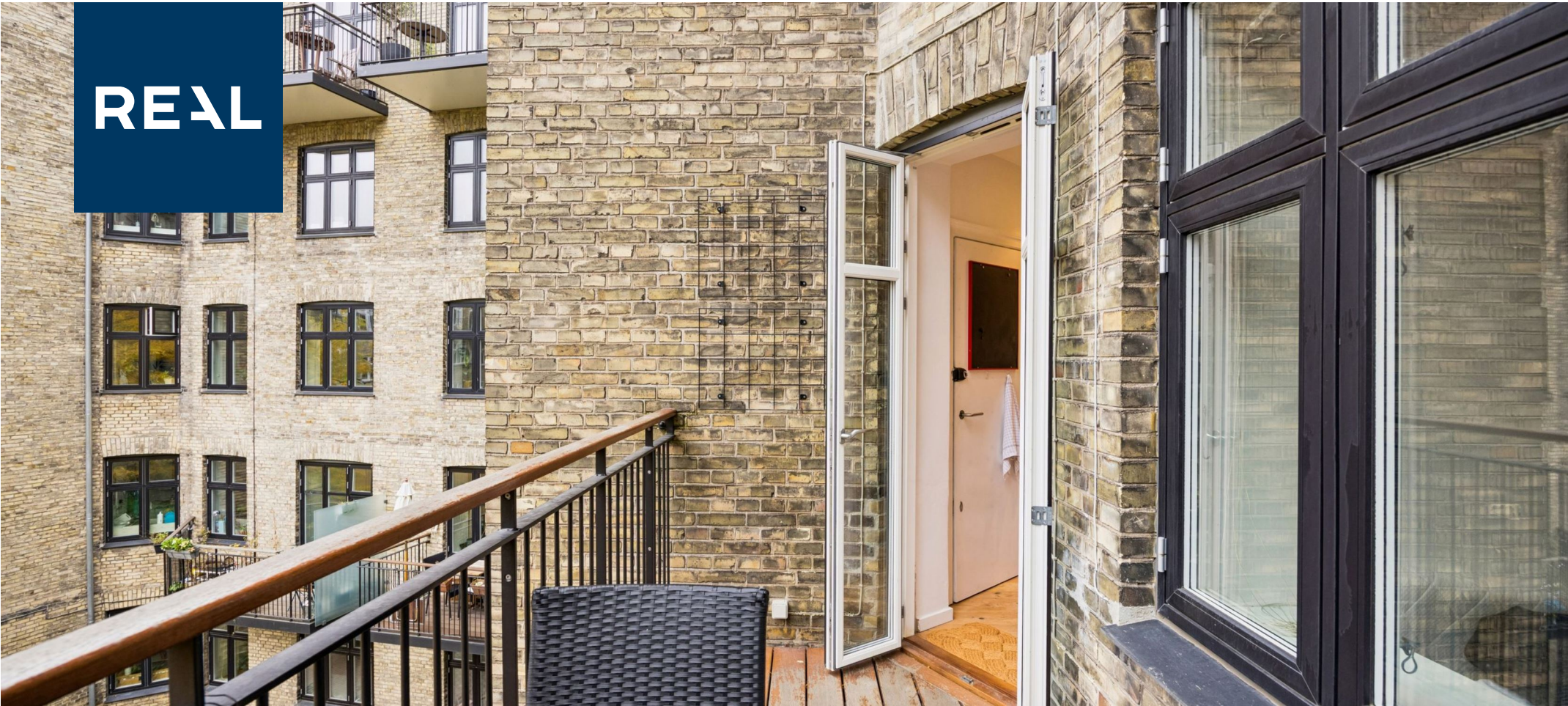




REAL

Reberbanegade 8, 2. tv., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	49
Kontantpris	3.645.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.051		
Byggear	1900	Energimærke	E

Sagsnr. **113-3223**

RealMæglerne Amager ApS

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Reberbanegade 8, 2. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.645.000

Sagsnr.: 113-3223
Ejerudgift/md.: kr. 3.051

Dato: 02.11.2025



Beskrivelse:

SKØN DELEVENLIG 2-VÆRELSES LEJLIGHED MED STOR SOLRIG ALTAN KUN ET STENKAST FRA METRO & AMAGERCENTERET

Drømmer du om at bo midt i det livlige Amagerbro, med caféer, butikker og metroen lige om hjørnet? Så er denne indflytningsklare delevenslige 2-værelses lejlighed på Reberbanegade 8, 2. tv noget for dig! Her får du en af områdets bedste beliggenheder – tæt på både Amager Centret, Christianhavn og alt det byliv, der gør Amagerbro så populært.

Lejligheden byder på en unik kombination af klassisk charme og moderne komfort. Du bliver mødt af originale detaljer som stuk og rosetter, massive plankegulve, og flotte lyse rum. Planløsningen er yderst velfungerende med separat bad og toilet, samt et dejligt soveværelse ud mod gården og lys stue fra køkkenet har du adgang til den eftertragtede sydvestvendte altan. Her kan du nyde solen hele eftermiddagen og skabe dit eget lille byparadis.

Altanen er lejlighedens store trækplaster, hvor du får den perfekte ramme om både hverdagsro og hyggelige aftener – og placeringen sikrer dig den helt rigtige stemning, hvor atmosfære, byliv og nærhed til alt det vigtige smelter sammen.

Ejendommen er en klassisk københavnbygning fra 1900, og foreningen er veldrevet. Nabolaget summer af liv, og her oplever du alt det bedste ved Amagerbro – både når du søger små bypauser, og når du vil ud og være en del af det lokale fællesskab.

Dette er boligen til dig, der drømmer om atmosfære, personlighed og alt det bedste fra Amagerbro – i en lejlighed, hvor stand, charme og placering går hånd i hånd.

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 8, 2. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.645.000

Sagsnr.: 113-3223
Ejerudgift/md.: kr. 3.051

Dato: 02.11.2025



Køkken



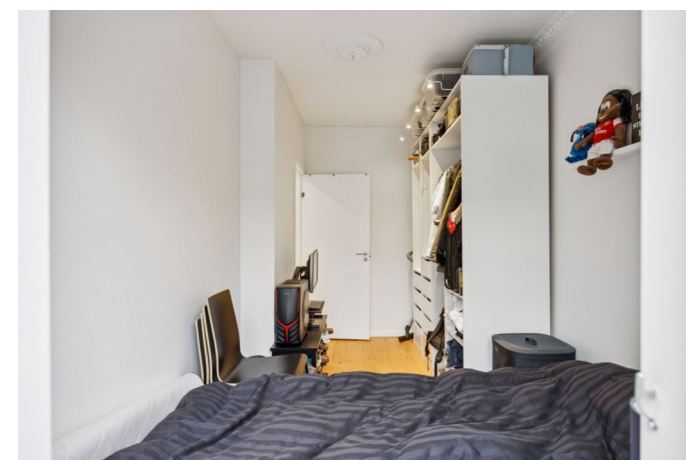
Stue



Stue



Stue



Værelse

Adresse: Reberbanegade 8, 2. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.645.000

Sagsnr.: 113-3223
Ejerudgift/md.: kr. 3.051

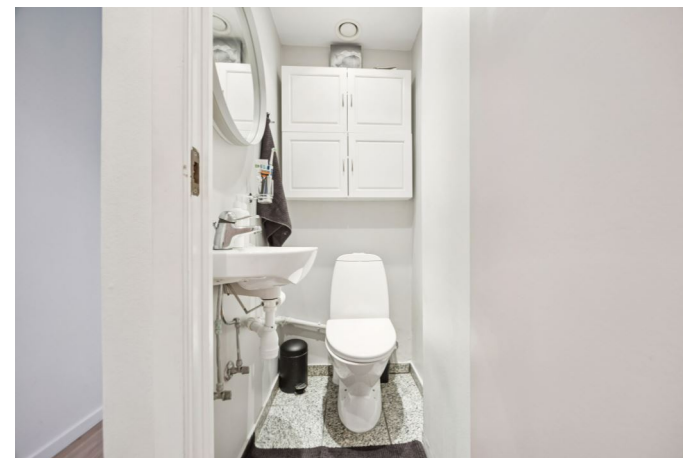
Dato: 02.11.2025



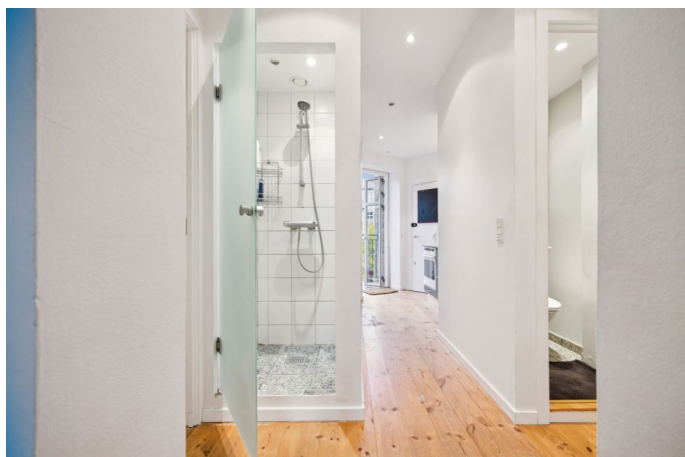
Værelse



Hall



Toilet



Brusebadeværelse



Ejendommen



Udsigt

Adresse: Reberbanegade 8, 2. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.645.000

Sagsnr.: 113-3223
Ejerudgift/md.: kr. 3.051

Dato: 02.11.2025



Udsigt



Gårdareal



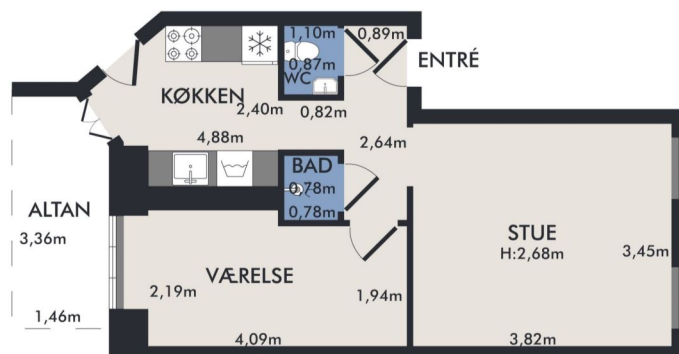
Ejendommen

Adresse: Reberbanegade 8, 2. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.645.000

Sagsnr.: 113-3223
Ejerudgift/md.: kr. 3.051

Dato: 02.11.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Reberbanegade 8, 2. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.645.000

Sagsnr.: 113-3223
Ejerudgift/md.: kr. 3.051

Dato: 02.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	25 ø Sundbyøster, København
BFE-nr.:	127324
Ejl.nr.:	5
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	El (el-radiator)
Opført/ombygget år:	1900

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.633.000 kr.
Grundværdi:	1.672.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.106.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.337.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	42 m ²
- heraf boligareal:	42 m ²

BBR-boligareal:	49 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 10.10.1895 - Dok om vej mv.
Nr. 2 lyst d. 10.05.1900 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 3 lyst d. 19.07.1900 - Dok om fælles brandmur/gavl mv.
Nr. 4 lyst d. 28.08.1970 - Vedtægter for ejerforening.
Nr. 5 lyst d. 28.08.1970 - Dok om rettigheder og forpl for ejer af ejerlejl i ejend.
Nr. 6 lyst d. 12.06.1972 - Vedtægter for ejerforening.
Nr. 7 lyst d. 14.03.1974 - Dok. om rettigheder og forplg. m.v.
Nr. 8 lyst d. 30.06.1978 - Dok om transformerstation/anlæg mv.
Nr. 9 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv.
Nr. 10 lyst d. 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv.
Nr. 11 lyst d. 27.06.2001 - Byfornyelsesbeslutning ang fælles gårdanlæg.
Nr. 12 lyst d. 23.08.2002 - Vedtægter for gårdlav.
Nr. 13 lyst d. 21.06.2007 - Tillæg til dokument lyst 26.04.2006 om elforsyning/transformerstation nu: Københavns Energi Holding A/S (KE Drift A/S).
Nr. 14 lyst d. 23.11.2007 - Dok om beskyttelse af Metro.
Nr. 15 lyst d. 20.02.2008 - Deklaration ang. fælles afledning af af tagvand.

Planer

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Ovn mrk. "Siemens"
Kogeplade mrk. "Rosieres"
Køle/fryseskab mrk. "Atlas"
Vaskemaskine mrk. "Electrolux"

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Reberbanegade 8, 2. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.645.000

Sagsnr.: 113-3223
Ejerudgift/md.: kr. 3.051

Dato: 02.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Omådeklassificering

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

Fredningsstatus: Bevaringsværdi 4.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 8.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: El (el-radiator)
Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Da lejligheden er udlejet, er varmemeforbruget anslået.

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Reberbanegade 8, 2. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.645.000

Sagsnr.: 113-3223
Ejerudgift/md.: kr. 3.051

Dato: 02.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.743	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.645.000
Grundskyld	kr.	6.822	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.750
Rottebekæmpelse	kr.	90	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	1.500
Aconto fællesbidrag	kr.	18.960	I alt	kr.	3.670.250
			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		36.615			

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.249 md./ 230.988 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.869 md./ 190.430 år v/24,30%
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 3 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: 30.10.2025
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: 1/2 - 1/8

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 8, 2. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.645.000

Sagsnr.: 113-3223
Ejerudgift/md.: kr. 3.051

Dato: 02.11.2025

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:

Afventer E/F-skema (Sælger oplyser at lejligheden ikke deltager i foreningens fælleslån).

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
Realkredit Danmark/2,3% Obligationslån	Obligationslån	955.335	955.335	960.998	DKK	2,3	63.124	21,00	2,83			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 1/30
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 16.000 kr.
I form af: Ejerpantebrev til E/F
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret til kælderrum og loftrum.

Fælles vaskekælder og cykelkælder.

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

RealMæglerne Amager - vi sætter pris på Amager

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.