



REAL

## Reberbanegade 27, st. th, 2300 København S

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>53</b>
Kontant	<b>3.995.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>3.414</b>		
Byggeår	<b>1940</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **113-4730801**

**RealMæglerne Amager ApS**

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 32572211 / [www.realmaeglerne.dk/113](http://www.realmaeglerne.dk/113)

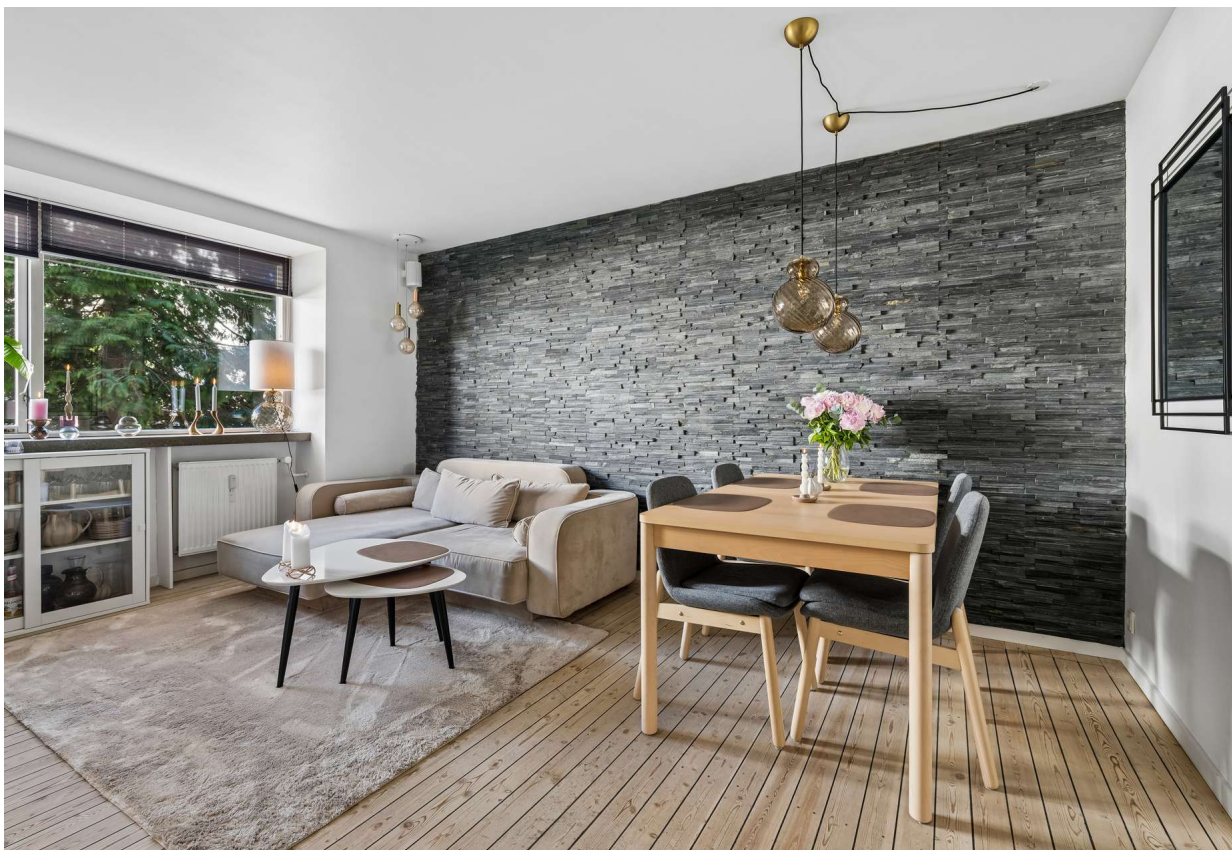
## Salgsopstilling

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 27, st. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-4730801  
Ejerudgift/md.: kr. 3.414

Dato: 04.06.2026



### En attraktiv københavnertilighed med en særdeles eftertragtet beliggenhed

På en rolig adresse i det eftertragtede Amagerbro-kvarter finder du denne veldisponerede og indflytningsklare 2-værelses ejerlejlighed på 53 m<sup>2</sup>. Lejligheden er ideel til både singlen, parret eller den studerende, der ønsker en central beliggenhed med nem adgang til Københavns mange tilbud, samtidig med at hjemmet tilbyder en behagelig og afslappet atmosfære.

Lejligheden er beliggende i en klassisk københavnsk ejendom, hvor charme og funktionalitet går hånd i hånd. Her får du en gennemtænkt planløsning, der udnytter kvadratmeterne optimalt og skaber en naturlig opdeling mellem opholdsrum og private områder.

Allerede ved ankomsten mødes du af en indbydende entré med plads til overtøj og opbevaring. Herfra er der adgang til lejlighedens øvrige rum, som fremstår lyse og velproportionerede.

Læs mere på næste side...

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

Sagsnr.: 113-4730801  
Ejerudgift/md.: kr. 3.414

Dato: 04.06.2026

---

Lejlighedens lyse stue udgør hjemmets naturlige samlingspunkt, hvor du også har kig til grønt havestykke, som ligger foran ejendommen. De gode vinduespartier sikrer et flot lysindfald, som bidrager til en behagelig rumfornemmelse gennem hele dagen. Her er plads til både sofaarrangement, spisebord og hjemmearbejdsplads, hvilket gør rummet fleksibelt og anvendeligt i hverdagen. Soveværelset er roligt placeret ud mod et hyggeligt gårdmiljø og tilbyder god plads til dobbeltseng samt garderobeløsning. Det er et rum, der indbyder til afslapning og giver mulighed for at skabe et personligt og komfortabelt miljø.

Køkkenet er funktionelt indrettet med gode arbejdsflader og opbevaringsmuligheder. Her er tænkt på både praktik og komfort, så hverdagens madlavning bliver en fornøjelse. Køkkenets indretning giver samtidig mulighed for individuelle tilpasninger efter fremtidige ønsker og behov.

Badeværelset fremstår yderst lækkert med lyse sten og fine detaljer. Badeværelset er veludnyttet med perfekte faciliteter til dagligdagen og er indrettet med en rummelig bruseniche. Den effektive planløsning sikrer optimal udnyttelse af pladsen og bidrager til lejlighedens samlede funktionalitet. I både entré, køkken og badeværelse er der også gulvvarme.

Denne lejlighed tilbyder en attraktiv kombination af beliggenhed, funktionalitet og klassisk københavnsk charme. De 53 m<sup>2</sup> er udnyttet særdeles effektivt, hvilket skaber en bolig, der opleves større end kvadratmeterne umiddelbart antyder.

Med sin centrale placering og velindrettede planløsning får du en lejlighed, hvor både hverdag og fritid kan udfolde sig under optimale rammer, og som giver den helt rigtige mavefornemmelse.

Reberbanegade er beliggende i et af Københavns mest populære områder. Her bor du i gåafstand til et bredt udvalg af caféer, restauranter, specialbutikker og dagligvareforretninger, som gør hverdagen både nem og bekvem.

Beliggenheden er særdeles attraktiv for pendlere og bymennesker. Fra lejligheden er der også kort afstand til metro, som sikrer hurtig forbindelse til både Københavns centrum, lufthavnen og resten af hovedstadsområdet. Flere buslinjer samt gode cykelforbindelser gør det nemt at komme rundt i byen året rundt. Tager du cyklen, kan du være ved Amager Strand på 5 minutter.

En lejlighed, der skal opleves og sjældent udbudt

Adresse: Reberbanegade 27, st. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-4730801  
Ejerudgift/md.: kr. 3.414

Dato: 04.06.2026



Stue



Køkken



Entre



Badeværelse



Værelse



Værelse

Adresse: Reberbanegade 27, st. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-4730801  
Ejerudgift/md.: kr. 3.414

Dato: 04.06.2026



Ejendommen



Stue

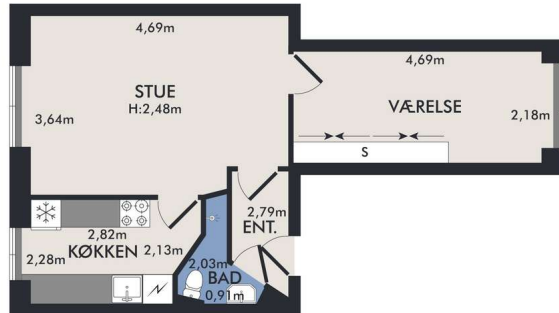


Stue

Adresse: Reberbanegade 27, st. th, 2300 København S  
 Kontantpris: kr. 3.995.000

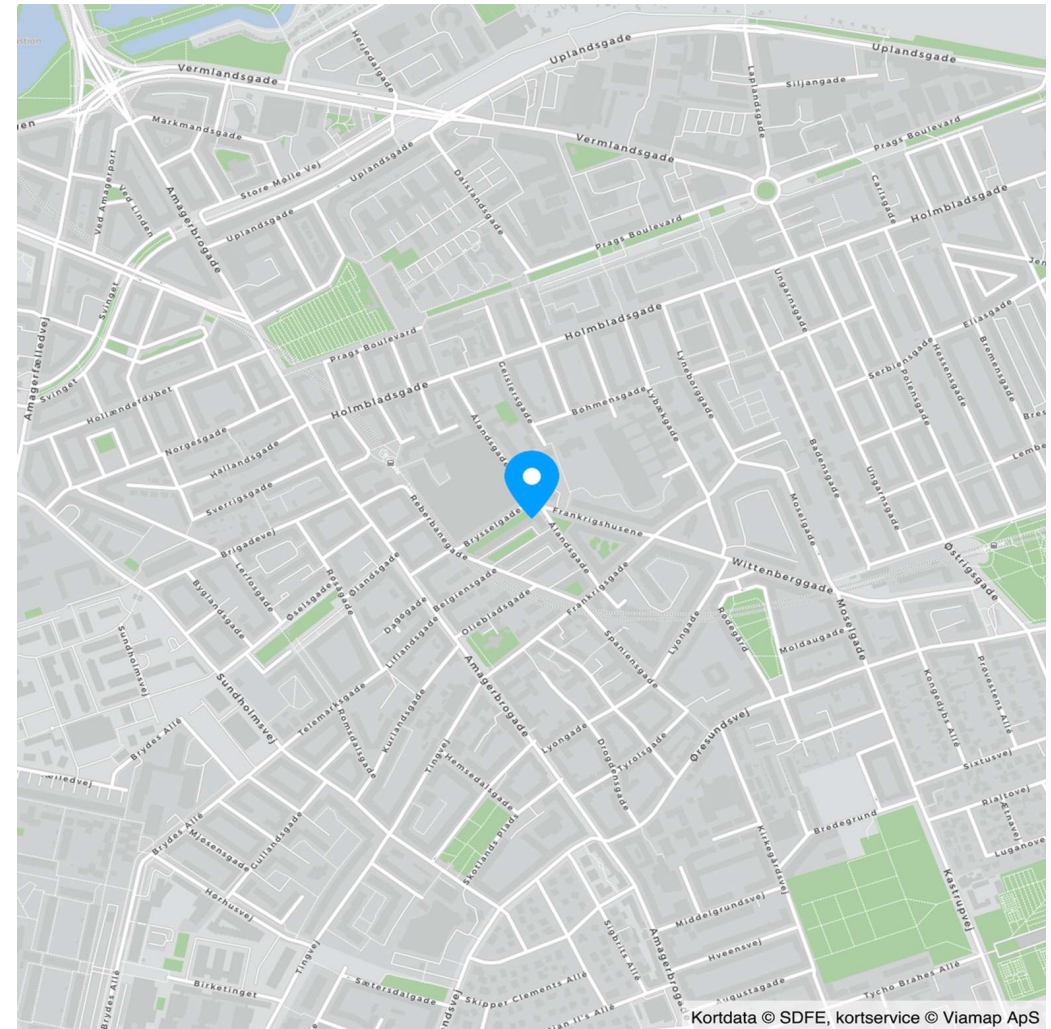
Sagsnr.: 113-4730801  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.414

Dato: 04.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Reberbanegade 27, st. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-4730801  
Ejerudgift/md.: kr. 3.414

Dato: 04.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3829 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	133874
Ejerl. Nr.:	87
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1940

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.589.000
Grundværdi:	1.701.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.071.200
Grundlag for grundskyld:	1.360.800

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	47 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	m <sup>2</sup>
Heraf andre arealer	47 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	53 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 (Gorenje), Kogeplade (Gorenje), Emhætte (Gorenje), Køle/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Bosch)

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 27, st. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-4730801  
Ejerudgift/md.: kr. 3.414

Dato: 04.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold: Afventer ejerforeningens forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.600 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varmeforbruget er anslået ud fra aconto betaling.

Aconto varme 1.150 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 salgsoptillingens 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 27, st. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-4730801  
Ejerudgift/md.: kr. 3.414

Dato: 04.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.563	Kontantpris	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	6.940	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Rottebekæmpelse	kr.	93	Købers advokat, anslået	kr.	10.000
Fællesudgifter E/F, anslået	kr.	14.508	I alt	kr.	4.030.850
Fælleslån, anslået	kr.	3.160	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:		
Grundpakke, anslået	kr.	4.212			
Administration af fælleslån, anslået	kr.	1.492			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	40.968			

**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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.708 md. / 260.495 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.756 md. / 213.066 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: 01.06.2026

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 27, st. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-4730801  
Ejerudgift/md.: kr. 3.414

Dato: 04.06.2026

#### 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. 1.081.000

#### Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån	36.781	31.12.2025

#### Fordelingstal, ejerforening

Admin: /  
Tinglyst: 76 / 10000  
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

#### Brugsret

Afventer ejerforeningen.

#### Fællesfaciliteter

Afventer ejerforeningen.

#### 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 forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

#### 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 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



---

Adresse: Reberbanegade 27, st. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 113-4730801  
Ejerudgift/md.: kr. 3.414

Dato: 04.06.2026

---

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.

**Forhold vedrørende boligens tilstand jf. Sælgers fejl og mangler**

Udsugning via pumpe er etableret, men har begrænset funktion i forhold til lufttilførsel til cisterne. En lyskontakt i badeværelset kan periodevis drille ved længere tids anvendelse

# 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*

## 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.