



REAL

Reberbanegade 8, 3. th., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	57
Kontantpris	4.245.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.999		
Byggeår	1900	Energimærke	E

Sagsnr. **113-3246**

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, 3. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 113-3246
Ejerudgift/md.: kr. 4.999

Dato: 23.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne delevenlige ejerlejlighed, der byder på en unik kombination af charme og moderne bekvemmeligheder. Beliggende i en klassisk bygning fra år 1900, emmer denne bolig af historie og karakter, samtidig med at den er opdateret til nutidens standarder. Med et boligareal på 57 kvadratmeter er lejligheden ideel for både venner, par og den lille familie.

Lejligheden består af tre lyse værelser, der giver rig mulighed for at indrette sig efter behov. De velholdte trægulve gennem hele boligen bidrager til den varme atmosfære og gør det nemt at føle sig hjemme fra første øjeblik. Det nyere køkken er funktionelt indrettet med moderne faciliteter, så du kan nyde madlavningen i stilfulde omgivelser.

Badeværelset er praktisk designet med separat brus og toilet, hvilket sikrer optimal udnyttelse af pladsen samt komfort i hverdagen. Den gode stand på alle elementer betyder, at du kan flytte direkte ind uden bekymringer om renovering eller reparationer.

Udenfor finder du et hyggeligt gårdmiljø, hvor du kan slappe af eller mødes med naboerne over en kop kaffe. Lejligheden ligger lige overfor Amager Centret og tæt ved Amagerbro metrostation, hvilket gør det nemt at komme rundt i byen og nyde de mange tilbud København har at byde på.

Denne lejlighed repræsenterer en fantastisk mulighed for dem der ønsker et hjem med sjæl og karakter kombineret med alle de nødvendige faciliteter inden for rækkevidde.

Går du i salgstanker, er du meget velkommen til at kontakte os for en aftale om en uforpligtende salgsvurdering.

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, 3. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 113-3246
Ejerudgift/md.: kr. 4.999

Dato: 23.12.2025



Adresse: Reberbanegade 8, 3. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 113-3246
Ejerudgift/md.: kr. 4.999

Dato: 23.12.2025

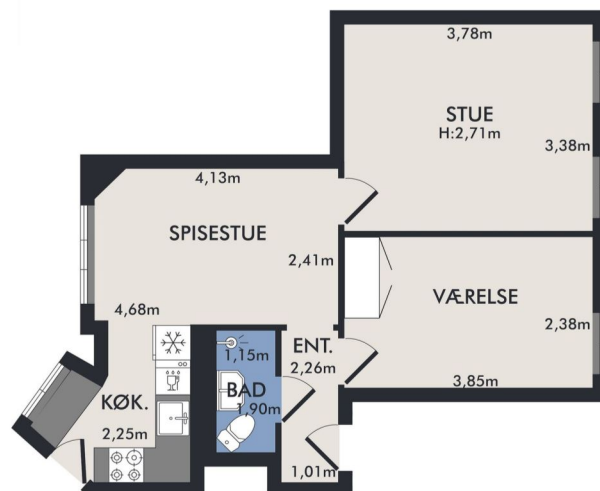


Adresse: Reberbanegade 8, 3. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 113-3246
Ejerudgift/md.: kr. 4.999

Dato: 23.12.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Reberbanegade 8, 3. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 113-3246
Ejerudgift/md.: kr. 4.999

Dato: 23.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 25 ø Sundbyøster, København
BFE-nr.: 127327
Ejl.nr.: 8
Zonestatus: Byzone
Vand: Offentlig
Vej: Offentlig
Kloak: Offentlig
Varmeinstallation: EI
Opført/ombygget år: 1900

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 50 m²
- heraf boligareal: 50 m²

BBR-boligareal: 57 m²

Evt. øvrige arealer:

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.080.000 kr.
Grundværdi: 1.971.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.464.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.576.800 kr.

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/transformer-anlæg 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):

Køkken mrk. "IKEA"
Ovn mrk. "IKEA"
Kogeplade mrk. "IKEA"
Emhætte mrk. "IKEA"
Køle/fryseskab mrk. "IKEA"
Opvaskemaskine mrk. "IKEA"

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Reberbanegade 8, 3. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 113-3246
Ejerudgift/md.: kr. 4.999

Dato: 23.12.2025

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: Se police.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 8.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: El
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.

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.



Adresse: Reberbanegade 8, 3. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 113-3246
Ejerudgift/md.: kr. 4.999

Dato: 23.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.566	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.245.000
Grundskyld	kr.	8.042	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.350
Rottebekæmpelse	kr.	96	Ejerskiftegebyr til adm.	kr.	3.550
Fællesudgift aconto	kr.	18.960	I alt	kr.	4.275.900
Fælleslån	kr.	20.321			

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

59.985

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.825 md./ 273.900 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.655 md./ 223.855 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 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: 19.12.2025
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, 3. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 113-3246
Ejerudgift/md.: kr. 4.999

Dato: 23.12.2025

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån	221.554	31.12.2024

Der er optaget et fælleislån i ejerforeningen i forbindelse med tag- og vinduesprojekt i 2020. Køber overtager fælleslånet i forbindelse med handlen.

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
Ingen													

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
Forhøjelse af sikkerhed: 41.000 kr.
I form af: Ejerpantebrev

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.