

REAL



## Reberbanegade 13, 2. th, 2300 København S

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>50</b>
Kontant	<b>3.495.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>2.874</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>1940</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **113-2460**

**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 13, 2. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-2460  
Ejerudgift/md.: kr. 2.874

Dato: 10.06.2026



**Attraktivt håndværkertilbud beliggende et stenkast fra metroen med stor vestvendt altan**

**Attraktivt håndværkertilbud beliggende et stenkast fra metroen med stor vestvendt altan**

Velkommen til Reberbanegade 13, 2. th. – en lejlighed for dig, der drømmer om at skabe dit eget hjem helt fra bunden.

Her får du 50 veludnyttede kvadratmeter fordelt på 2 værelser med gennemgående plankegulve og en klassisk planløsning, der giver masser af muligheder for at sætte dit eget præg. Lejligheden fremstår som et reguleret håndværkertilbud, hvor alt skal renoveres, men netop derfor får du en sjældnen mulighed for at skabe præcis den bolig, du ønsker.

Boligens store stue har direkte udgang til en skøn, vestvendt altan. Her kan du nyde både eftermiddags- og aftensolen, mens byen summer omkring dig. Altanen fungerer som et ekstra opholdsrum i sommerhalvåret og giver god plads til både cafébord, loungemøbler og grønne planter.

Det rummelige soveværelse tilbyder gode indretningsmuligheder med plads til både seng og opbevaring. Derudover byder lejligheden på en fin entré, et køkken og et badeværelse – alle rum med udviklingspotentiale.

Beliggenheden er helt i top. Reberbanegade ligger centralt på Amagerbro i et eftertragtet og levende kvarter. Her bor du få minutters gang fra metroen, som hurtigt bringer dig rundt i hele København, og du kan være på Kongens Nytorv på blot 10 minutter på cykel.

Området omkring Amagerbro er kendt for sin særlige kombination af byliv, caféstemning og nærhed til naturen. Du har et væld af hyggelige caféer, restauranter, specialbutikker og indkøbsmuligheder lige uden for døren. Samtidig er du tæt på Amager Centret, der tilbyder et bredt udvalg af butikker og dagligvareforretninger.

For den aktive livsnyder ligger Amager Strandpark kun få minutter væk.

### 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 13, 2. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-2460  
Ejerudgift/md.: kr. 2.874

Dato: 10.06.2026

---

Derudover har du nem adgang til Christianshavn, Islands Brygge, Refshaleøen og Indre By. Uanset om du ønsker kulturoplevelser, gastronomi, shopping eller naturoplevelser, finder du det hele inden for kort afstand.

Kort sagt får du her en sjælden mulighed for at erhverve en lejlighed med masser af potentiale på en attraktiv adresse i et af Københavns mest populære områder. En bolig for den kreative køber, der kan se mulighederne og ønsker at skabe sit eget drømmehjem.



Adresse: Reberbanegade 13, 2. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-2460  
Ejerudgift/md.: kr. 2.874

Dato: 10.06.2026



Altan/Udsigt



Altan



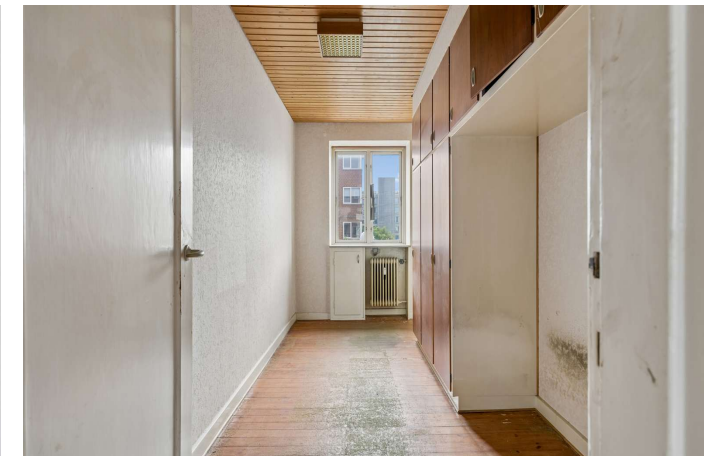
Stue



Stue



Stue



Værelse

Adresse: Reberbanegade 13, 2. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-2460  
Ejerudgift/md.: kr. 2.874

Dato: 10.06.2026



Værelse



Køkken



Køkken



Badeværelse



Gårdmiljø



Ejendommen



Adresse: Reberbanegade 13, 2. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-2460  
Ejerudgift/md.: kr. 2.874

Dato: 10.06.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



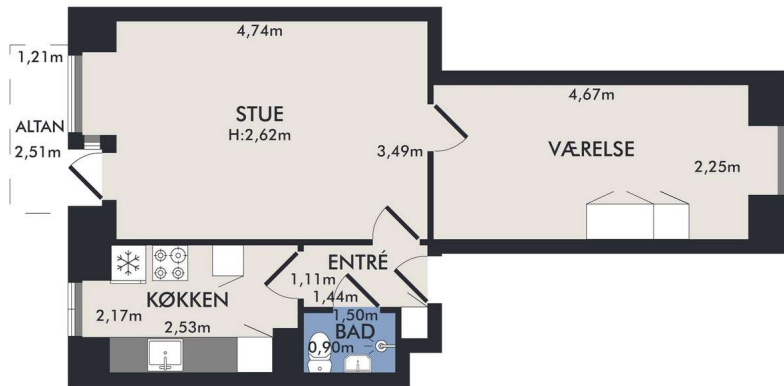
Ejendommen



Adresse: Reberbanegade 13, 2. th, 2300 København S  
 Kontantpris: kr. 3.495.000

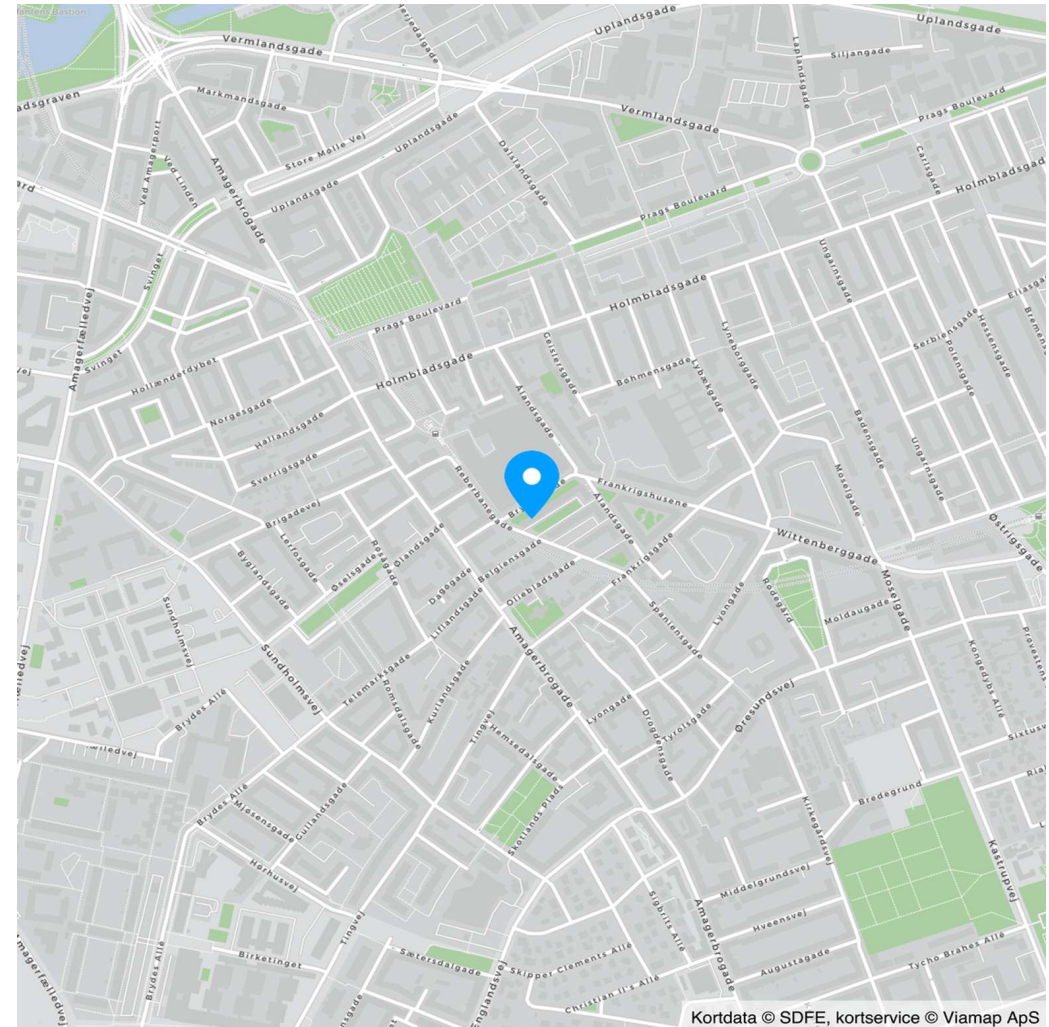
Sagsnr.: 113-2460  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.874

Dato: 10.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Reberbanegade 13, 2. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-2460  
Ejerudgift/md.: kr. 2.874

Dato: 10.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3829 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	133456
Ejerl. Nr.:	21
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1940

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.624.000
Grundværdi:	1.700.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.099.200
Grundlag for grundskyld:	1.360.000

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	44 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	m <sup>2</sup>
Heraf andre arealer	44 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	50 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):

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 13, 2. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-2460  
Ejerudgift/md.: kr. 2.874

Dato: 10.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Wilis Forsikringservice

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.: 4.700 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varmeforbruget er anslået.

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 13, 2. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-2460  
Ejerudgift/md.: kr. 2.874

Dato: 10.06.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.706	Kontantpris	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	6.936	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	107	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Fællesudgifter E/F	kr.	13.748	Købers advokat, anslået	kr.	10.000
Fælleslån 2 faldstammer E/F	kr.	2.996	Tinglysningsafgift E/F	kr.	1.825
			Ejerskifte E/F	kr.	3.250
			I alt	kr.	3.534.750
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	34.493			

**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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.002 md. / 228.018 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.542 md. / 186.500 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 13, 2. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-2460  
Ejerudgift/md.: kr. 2.874

Dato: 10.06.2026

#### 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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

#### Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån 2	34.845	31.12.2025

#### Ejerforening

Navn: E/F Hollændervænget, blok IV  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 15.000 i form af Skadesløsbrev - skal forhøjes med kr. 72.000.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### Fordelingstal, ejerforening

Admin: 72 / 10000  
Tinglyst: 72 / 10000  
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

#### Brugsret

Kælderrum

#### Fællesfaciliteter

Fælles vaskeri

#### 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 "Hollændervænget".
- 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)
- 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. 17: 07.05.2012 - T I L L Æ G

#### Planer

Ingen

#### Andre forhold af væsentlig betydning

##### Jordforening

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 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



---

Adresse: Reberbanegade 13, 2. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-2460  
Ejerudgift/md.: kr. 2.874

Dato: 10.06.2026

---

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.

#### **Antenne- og internetudgift (ikke indeholdt i ejerudgifter)**

Ejerforeningen oplyser en månedlig udgift til antenne og/eller internet på 1.053 kr. Da der ikke foreligger pligt til deltagelse i fælles antenne- eller internetordning i ejerforeningen, anses udgiften som individuel og er ikke indeholdt i ejerudgifterne.

# 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.