



REAL

## Rebslagervej 17, 4. mf.

Ejd. type  
Kontantpris  
Ejerudgift  
Byggear

**Ejerlejlighed**  
**5.498.000**  
**5.593**  
**2006**

Bolig m2  
Værelser  
Energimærke

**90**  
**3**  
**B**

Sagsnr. **156-2052**

**RealMæglerne** Nørrebro & Nordvest ApS

Jagtvej 87 / 2200 København N / Tlf. 35422200 / [www.realmaeglerne.dk/lk2200](http://www.realmaeglerne.dk/lk2200)

## 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: Rebslaggervej 17, 4. mf., 2400 København NV  
Kontantpris: kr. 5.498.000

Sagsnr.: 156-2052  
Ejerudgift/md.: kr. 5.593

Dato: 30.10.2025



### Beskrivelse:

Unik og sjældent udbudt lejlighed, på eftertragtet beliggenhed!

Denne lejlighed er beliggende lige ved Emaljahaven Parken, Nørrebro Bycenter og Nørrebro station, hvor du også har metroen.

I en ejendom fra 2006 har du elevator, parkeringskælder og høj bygningskvalitet.

Lejligheden har nogle ekstraordinære detaljer, som gør lejligheden helt unik!

Når du træder ind i den aflange og møblerbare entré, oplever du med det samme lejlighedens loftshøjde på hele 3,3 meter. Det gør lejligheden helt utrolig lys og specielt stuen, som nærmest er et stort glasparti, giver en vildt lysindfald. Stuen er i åben forbindelse med et rigtig godt køkken, med flytbar køkken-ø. Badeværelset er af høj kvalitet, med god plads. Udover separat brus har du også vaskemaskine. Derudover har lejligheden 2 rigtige gode værelser, med plads til dobbelt seng og opbevaring.

Denne fantastiske lejlighed skiller sig ud pga. dens unikke loftshøjs, store glaspartier og en rigtig god stand.

En lejlighed som denne, er sjældent udbudt, og søger køberen som drømmer om det ekstraordinære!

### 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: Indehaver - Ejendomsmægler Torsten Kristensen

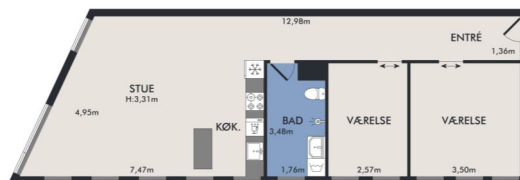
Adresse: Rebslagervej 17, 4. mf., 2400 København NV  
Kontantpris: kr. 5.498.000

Sagsnr.: 156-2052  
Ejerudgift/md.: kr. 5.593

Dato: 30.10.2025



REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Rebslagervej 17, 4. mf., 2400 København NV  
Kontantpris: kr. 5.498.000

Sagsnr.: 156-2052  
Ejerudgift/md.: kr. 5.593

Dato: 30.10.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Ejendomstype:       | Ejerlejlighed             |
| Må benyttes til:    | Ejerlejlighed, beboelse   |
| Kommune:            | København                 |
| Matr.nr.:           | 1547 Utterslev, København |
| BFE-nr.:            | 162917                    |
| Ejl.nr.:            | 12                        |
| Zonestatus:         | Byzone                    |
| Vand:               | Offentlig                 |
| Vej:                | Se ejendomsdatarapport    |
| Kloak:              | Offentlig                 |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme/blokvarme      |
| Opført/ombygget år: | 2006                      |

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2022          |
| Ejendomsværdi:               | 4.402.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 2.669.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 3.521.600 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     |               |

##### **Arealer\***

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Tinglyst areal i alt: | 80 m <sup>2</sup> |
| - heraf boligareal:   | 80 m <sup>2</sup> |
| BBR-boligareal:       | 90 m <sup>2</sup> |
| Evt. øvrige arealer:  |                   |

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

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

#### Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Rebslagervej 17, 4. mf., 2400 København NV  
Kontantpris: kr. 5.498.000

Sagsnr.: 156-2052  
Ejerudgift/md.: kr. 5.593

Dato: 30.10.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Vi afventer at modtage dokumenter fra E/F, herunder gældende forsikringspolice.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

**Er der tilladelse til husdyr:** Afventer administratorskema

**Er der tilladelse til udlejning:** jf. lejelovens bestemmelser.

#### Oplysning om forurening

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

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand betales a'conto med kr. 320,- pr. mdr.

Varme betales a'conto med kr. 500,- pr. mdr.

#### 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. Der udfærdiges ikke tilstandsrapport på lejligheden.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke B. Der henvises til side 5

Adresse: Rebslagervej 17, 4. mf., 2400 København NV  
Kontantpris: kr. 5.498.000

Sagsnr.: 156-2052  
Ejerudgift/md.: kr. 5.593

Dato: 30.10.2025

| Ejerudgift 1. år:                  |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                          |     |           |
|------------------------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat                  | kr. | 17.960 | Kontantpris/udbetaling                                        | kr. | 5.498.000 |
| Grundskyld                         | kr. | 10.890 | Tinglysningsafgift af skødet                                  | kr. | 34.850    |
| Ejerforening                       | kr. | 28.579 | Omk. til garantistillelse af enhver art i pengeinst., anslået | kr. | 2.000     |
| Ydelser på gæld udenfor købesummen | kr. | 8.161  | Omkostninger til kurssikring                                  | kr. | 1.500     |
| Rottebekæmpelse                    | kr. | 100    | Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået                  | kr. | 11.250    |
| Internet                           | kr. | 1.428  | Ejerskiftegebyr m.m. anslået                                  | kr. | 1.500     |
|                                    |     |        | I alt                                                         | kr. | 5.549.100 |
| Ejerudgift i alt 1 år              |     | 67.118 |                                                               |     |           |

#### 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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.011 md./ 348.128 år Netto **ekskl.** ejerudgift 23.917 md./ 287.004 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: 28.10.2025  
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 **Forbehold:** Der henvises til side 5

**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: Rebslagervej 17, 4. mf., 2400 København NV  
Kontantpris: kr. 5.498.000

Sagsnr.: 156-2052  
Ejerudgift/md.: kr. 5.593

Dato: 30.10.2025

#### 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   |
|----------------------------------------------------------------------|--------|------------|
| Facaderenovering                                                     | 95.797 | 01.11.2025 |
| Se evt. tingbog, regnskab for ejerforeningen samt administratorskema |        |            |

#### 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

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er XX tinglyste servitutter. Se venligst Tingbogsattest af den

Nr. 1 lyst d. 08.10.1906 lbnr. 908828-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 1\_C-IV\_485

Nr. 2 lyst d. 21.03.1932 lbnr. 6631-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 1\_C-IV\_485

Nr. 3 lyst d. 23.05.1935 lbnr. 1120-01 Tillægstekst Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil AKT 1\_N-IV\_361

Nr. 4 lyst d. 03.11.1936 lbnr. 4096-01 Tillægstekst Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil Rette dagbogsnr. er 4095 Filnavn: 1\_C-IV\_485

Nr. 5 lyst d. 10.11.1936 lbnr. 4226-01 Tillægstekst Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil Filnavn: 1\_C-IV\_485

Nr. 6 lyst d. 13.11.1936 lbnr. 4286-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, akt (C-572-II) SE AKT 1\_C-IV\_572 -

Nr. 7 lyst d. 27.11.1944 lbnr. 5686-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 1\_C-IV\_485

Nr. 8 lyst d. 16.11.1951 lbnr. 4233-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 1\_C-IV\_485

Nr. 9 lyst d. 11.01.1954 lbnr. 5941-01 Tillægstekst Dok om hegn, opsigelse af lejere med nedrivning for øje og om facadeforhold Filnavn: 1\_C-IV\_485

Nr. 10 lyst d. 30.04.1957 lbnr. 778-01 Tillægstekst Retningsplan Filnavn: 1\_C-IV\_126

Nr. 11 lyst d. 07.05.1991 lbnr. 29385-01 Tillægstekst Dok om affaldsdepoter mv. 29/9-1998:Relax del af matr.nr.219 Amagerbro (140057) KORREKT AKT: 1\_G-I\_557 - der kan evt. også være påtegninger i ejendommens akt. Bilagsreference 9909a916-227c-4e8c-8f9c-967e79dee493 - påtegning relaxsation - 23.07.2020 Filnavn: 1\_B-III\_405

Nr. 12 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 908835-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, (f-13-I) AKT 1\_F-I\_13

Nr. 13 lyst d. 25.06.2004 lbnr. 94680-01 Tillægstekst Lokalplan nr. 379 Filnavn: 1\_C-IV\_485

Nr. 14 lyst d. 13.12.2005 lbnr. 215259-01 Tillægstekst Lejekontrakt om mobilsuganlæg, inde- holdende køberet. Resp visse pantehæftelser Akt 1\_N-IV\_361

Nr. 15 lyst d. 29.11.2006 lbnr. 183616-01 Tillægstekst Dok om forurennet jord. Påtaleret: Miljøkontrollen Filnavn: 1\_N-IV\_361

Nr. 16 lyst d. 26.03.2007 lbnr. 42347-01-S0001 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen Emaljahaven. Lyst i ejerl. 1-88. Tillige lyst pantstift. alene i ejerl. 47, 48 og 49 Den primære ejerforening 9.7.2008 Lyst navneændring Filnavn: 1\_N-IV\_361

Nr. 17 lyst d. 26.03.2007 lbnr. 42446-01-S0001 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen Marstrands Have I. Lyst i ejerl. 1-23. Den sekundære ejerforening Tillige lyst pantstiftende Filnavn: 1\_N-IV\_361

Nr. 18 lyst d. 18.06.2009 lbnr. 58004-01 Tillægstekst Dok om arealer mv Filnavn: 1\_C-IV\_485

Nr. 22 lyst d. 10.12.2021 lbnr. 1013487540 Filnavn: 076050ce-3d3f-40e3-b90b-9c86bd8c5177

Nr. 1 lyst d. 08.10.1906 lbnr. 908828-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 1\_C-IV\_485

Nr. 2 lyst d. 21.03.1932 lbnr. 6631-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 1\_C-IV\_485

Nr. 3 lyst d. 23.05.1935 lbnr. 1120-01 Tillægstekst Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil AKT 1\_N-IV\_361

Adresse: Rebslagervej 17, 4. mf., 2400 København NV  
Kontantpris: kr. 5.498.000

Sagsnr.: 156-2052  
Ejerudgift/md.: kr. 5.593

Dato: 30.10.2025

Nr. 4 lyst d. 03.11.1936 lbnr. 4096-01 Tillægstekst Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil Rette dagbogsnr. er 4095 Filnavn: 1\_C-IV\_485  
Nr. 5 lyst d. 10.11.1936 lbnr. 4226-01 Tillægstekst Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil Filnavn: 1\_C-IV\_485  
Nr. 6 lyst d. 13.11.1936 lbnr. 4286-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, akt (C-572-II) SE AKT 1\_C-IV\_572 -  
Nr. 7 lyst d. 27.11.1944 lbnr. 5686-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 1\_C-IV\_485  
Nr. 8 lyst d. 16.11.1951 lbnr. 4233-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 1\_C-IV\_485  
Nr. 9 lyst d. 11.01.1954 lbnr. 5941-01 Tillægstekst Dok om hegn, opsigelse af lejere med nedrivning for øje og om facadeforhold Filnavn: 1\_C-IV\_485  
Nr. 10 lyst d. 30.04.1957 lbnr. 778-01 Tillægstekst Retningsplan Filnavn: 1\_C-IV\_126  
Nr. 11 lyst d. 07.05.1991 lbnr. 29385-01 Tillægstekst Dok om affaldsdepoter mv. 29/9-1998: Relax del af matr.nr.219 Amagerbro (140057) KORREKT AKT: 1\_G-I\_557 - der kan evt. også være påtegninger i ejendommens akt. Bilagsreference 9909a916-227c-4e8c-8f9c-967e79dee493 - påtegning relaxsation - 23.07.2020 Filnavn: 1\_B-III\_405  
Nr. 12 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 908835-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, (f-13-I) AKT 1\_F-I\_13  
Nr. 13 lyst d. 25.06.2004 lbnr. 94680-01 Tillægstekst Lokalplan nr. 379 Filnavn: 1\_C-IV\_485  
Nr. 14 lyst d. 13.12.2005 lbnr. 215259-01 Tillægstekst Lejekontrakt om mobilsuganlæg, inde- holdende køberet. Resp visse pantehæftelser Akt 1\_N-IV\_361  
Nr. 15 lyst d. 29.11.2006 lbnr. 183616-01 Tillægstekst Dok om forurennet jord. Påtaleret: Miljøkontrollen Filnavn: 1\_N-IV\_361  
Nr. 16 lyst d. 26.03.2007 lbnr. 42347-01-S0001 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen Emaljehaven. Lyst i ejerl. 1-88. Tillige lyst pantstift. alene i ejerl. 47, 48 og 49 Den primære ejerforening 9.7.2008 Lyst navneændring Filnavn: 1\_N-IV\_361  
Nr. 17 lyst d. 26.03.2007 lbnr. 42446-01-S0001 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen Marstrands Have I. Lyst i ejerl. 1-23. Den sekundære ejerforening Tillige lyst pantstiftende Filnavn: 1\_N-IV\_361  
Nr. 18 lyst d. 18.06.2009 lbnr. 58004-01 Tillægstekst Dok om arealer mv Filnavn: 1\_C-IV\_485  
Nr. 22 lyst d. 10.12.2021 lbnr. 1013487540 Filnavn: 076050ce-3d3f-40e3-b90b-9c86bd8c5177

#### Energimærkning:

Køber har krav på, at få udleveret energimærkning af hovedejendommen ved køb af ejerlejlighed. Køber er orienteret om, at energimærket foreligger og kan rekvireres hos RealMæglerne Lenzberg & Kristensen.

#### Brugsret og fællesfaciliteter:

kælderrum

#### Standardfinansieringsforbehold:

Køber kan ikke være sikker på, at opnå standardfinansiering, da tilbud baseres på individuel godkendelse, endvidere tages hensyn til sikkerhed til ejerforening.

# 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