

REAL



## Edvard Thomsens Vej 5C, 1. th, 2300 København S

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>121</b>
Kontant	<b>6.395.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>5.238</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>2007</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **113-2371582**

**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: Edvard Thomsens Vej 5C, 1. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 113-2371582  
Ejerudgift/md.: kr. 5.238

Dato: 30.06.2026



### **Moderne lejlighed med to store altaner og unik udsigt over Amager Fælled**

Velkommen til denne rummelige og velindrettede lejlighed på 121 m<sup>2</sup> beliggende på Edvard Thomsens Vej 5C, 1. th. Her får du en bolig med en attraktiv planløsning, masser af lys og hele to altaner, der giver optimale muligheder for at nyde både morgen og aftensolen.

Lejligheden byder på et stort og åbent køkken-alrum, som naturligt fungerer som boligens hjerte. Her er der god plads til både spiseafdeling og opholdsstue, herfra er der direkte udgang til den vestvendte altan. Her kan du nyde den fantastiske og fri udsigt over Amager Fælled og de smukke, grønne omgivelser. Perfekt til afslapning i eftermiddags og aftensolen.

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: Edvard Thomsens Vej 5C, 1. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 113-2371582  
Ejerudgift/md.: kr. 5.238

Dato: 30.06.2026

---

Boligen rummer i alt tre gode soveværelser, som giver fleksible indretningsmuligheder, hvad enten du har brug for børneværelser, hjemmekontor eller gæsteværelse. Fra det ene værelse er der udgang til den østvendte altan, som vender roligt ind mod gårdmiljøet. Herfra er der desuden adgang til et praktisk depotrum.

Badeværelset fremstår stort og indbydende med moderne faciliteter, herunder både vaskemaskine og tørretumbler.

Ejendommen er opført i 2007 og fremstår moderne og velholdt med alle de bekvemmeligheder, man forventer af nyere byggeri.

Boligen er samtidig attraktivt beliggende tæt på både natur og byliv med direkte adgang til Amager Fælleds naturskønne omgivelser, der indbyder til gåture, løb og friluftsliv året rundt. Samtidig er du tæt på indkøb, caféer og øvrige hverdagstilbud, og med kort afstand til metroen er der nem og hurtig forbindelse til både Indre By og resten af København.

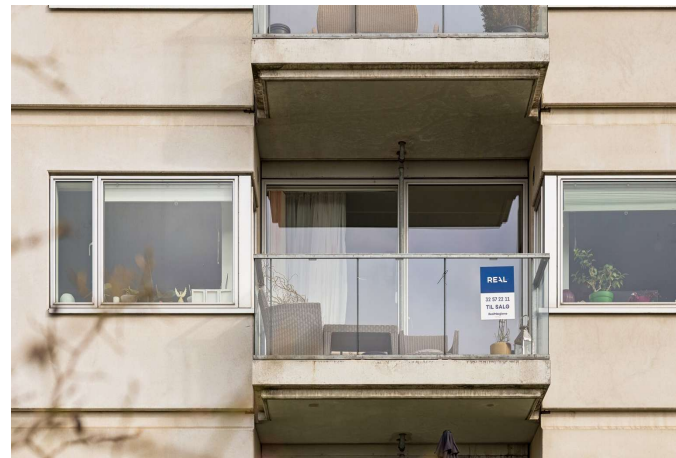
En ideel bolig til familien eller køberen, der ønsker god plads, moderne komfort og en unik beliggenhed med det bedste fra både by og natur.



Adresse: Edvard Thomsens Vej 5C, 1. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 113-2371582  
Ejerudgift/md.: kr. 5.238

Dato: 30.06.2026

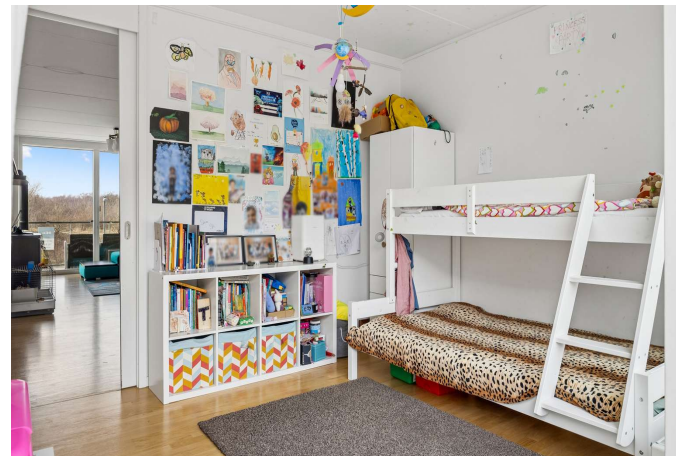
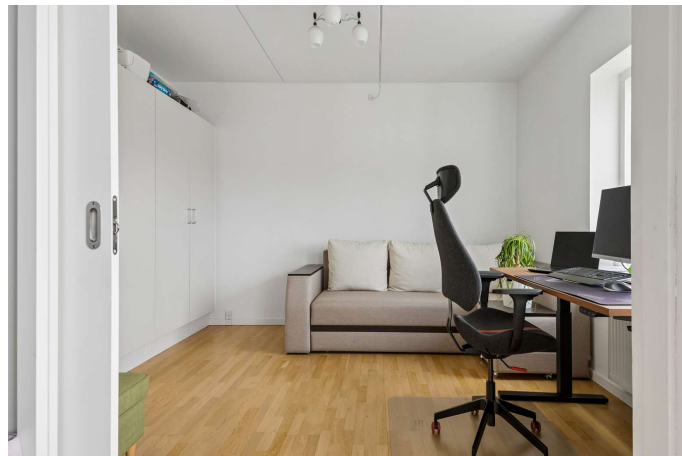
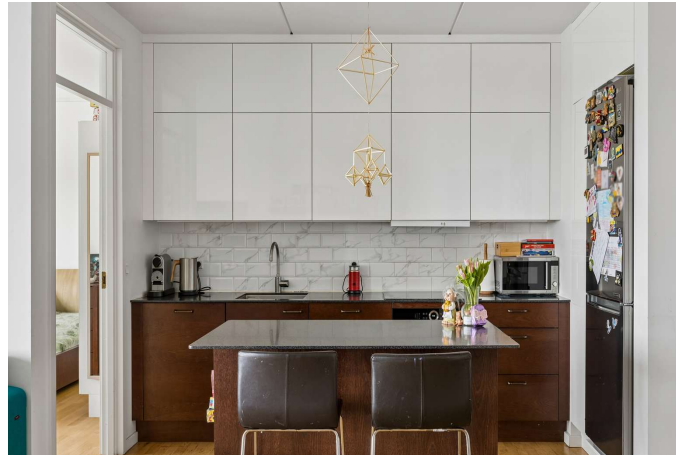




Adresse: Edvard Thomsens Vej 5C, 1. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 113-2371582  
Ejerudgift/md.: kr. 5.238

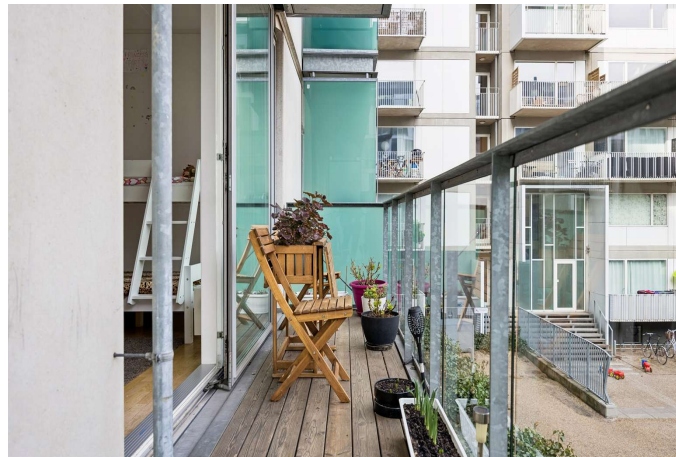
Dato: 30.06.2026



Adresse: Edvard Thomsens Vej 5C, 1. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 113-2371582  
Ejerudgift/md.: kr. 5.238

Dato: 30.06.2026

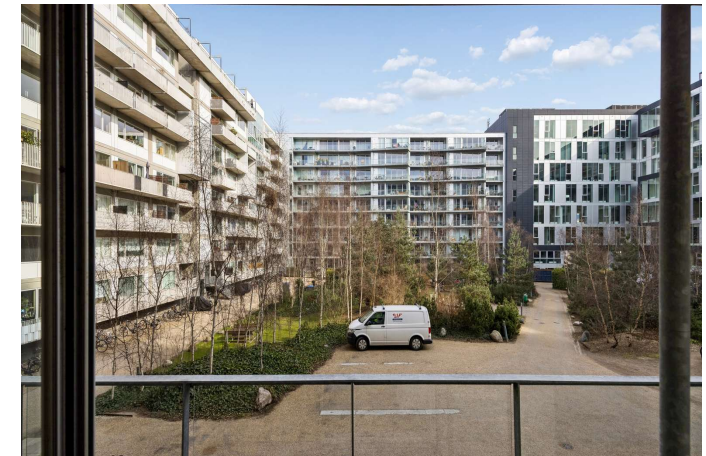
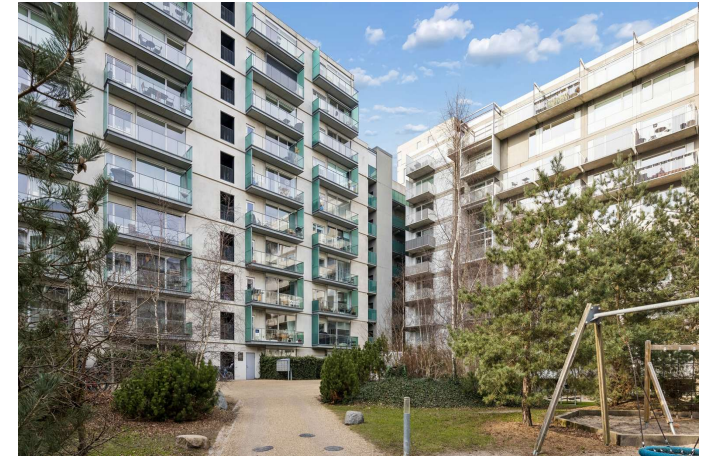
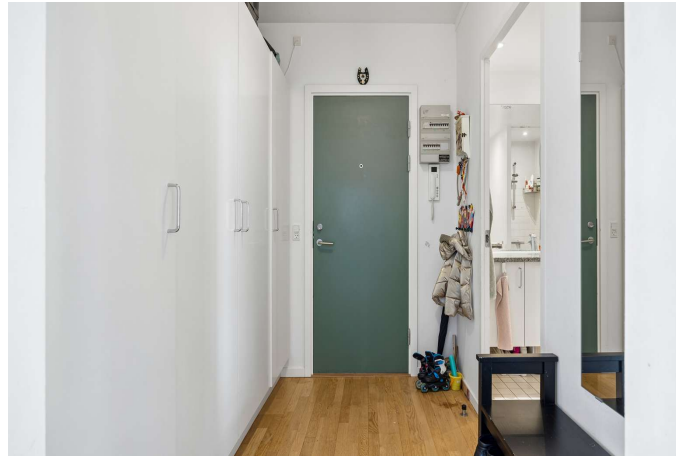




Adresse: Edvard Thomsens Vej 5C, 1. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 113-2371582  
Ejerudgift/md.: kr. 5.238

Dato: 30.06.2026



Adresse: Edvard Thomsens Vej 5C, 1. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 113-2371582  
Ejerudgift/md.: kr. 5.238

Dato: 30.06.2026



Adresse: Edvard Thomsens Vej 5C, 1. th, 2300 København S  
 Kontantpris: kr. 6.395.000

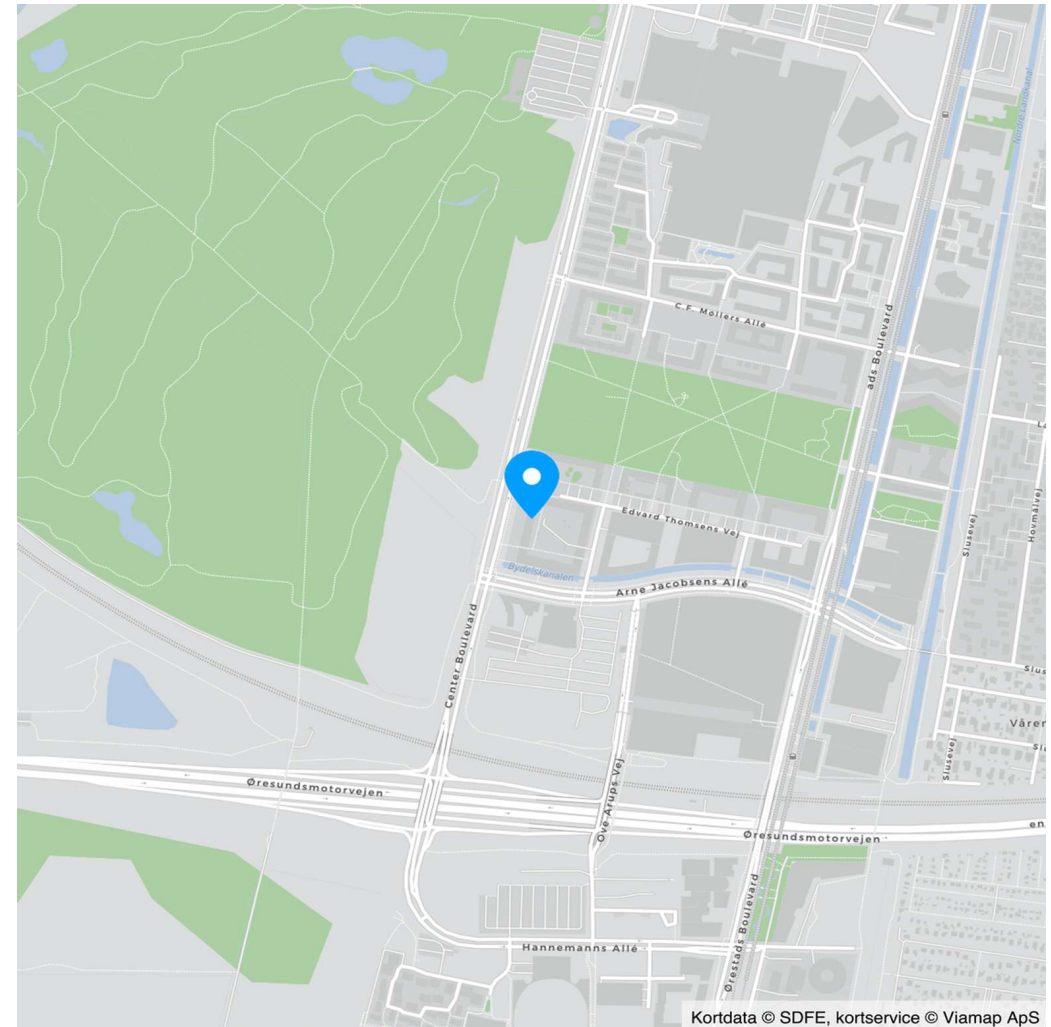
Sagsnr.: 113-2371582  
 Ejerudgift/md.: kr. 5.238

Dato: 30.06.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Edvard Thomsens Vej 5C, 1. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 113-2371582  
Ejerudgift/md.: kr. 5.238

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	341 Eksercerpladsen, København
BFE-nr.:	119675
Ejerl. Nr.:	44
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2007

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.859.000
Grundværdi:	2.769.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.887.200
Grundlag for grundskyld:	2.215.200

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	108 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	108 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	121 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 (Bosch), Kogeplade (Electrolux), Emhætte (Silverline), Køle/fryseskab (LG), Opvaskemaskine (Bauknecht), Vaskemaskine (LG), Tørretumbler (LG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Edvard Thomsens Vej 5C, 1. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 113-2371582  
Ejerudgift/md.: kr. 5.238

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige  
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.: 9.090 Forbrug: 10.911 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Afventer sælgers seneste forbrug.

Aconto varme 1.080 kr. pr. måned jf. Oversigt over betaling af fællesudgifter fra sælger.

Aconto vand 690 kr. pr. måned 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 B



Adresse: Edvard Thomsens Vej 5C, 1. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 113-2371582  
Ejerudgift/md.: kr. 5.238

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.825	Kontantpris	kr.	6.395.000
Grundskyld	kr.	11.298	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.250
Rottebekæmpelse	kr.	143	Ejerskifte gebyr	kr.	2.100
Fællesudgifter	kr.	29.808	I alt	kr.	6.437.350
Internet	kr.	1.788	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Eventuelle finansieringsomkostninger heriblandt tinglysning af pant.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	62.861			

**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: 320.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 34.697 md. / 416.368 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 28.381 md. / 340.574 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: Edvard Thomsens Vej 5C, 1. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 113-2371582  
Ejerudgift/md.: kr. 5.238

Dato: 30.06.2026

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. 17: hovedstol kr. 2.439.000  
Nr. 18: hovedstol kr. 309.000  
Nr. 20: hovedstol kr. 334.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Ejerforening**

Navn: Golfpark2sunset

Eksisterende sikkerhed: Kr. 39.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 108 / 8449

Tinglyst: 108 / 13216

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Brugsret**

Kælderrum/Depotrum og cykelkælder.

**Servitutter**

- Nr. 1: 01.03.1947 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
- Nr. 2: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv 1\_F-I\_13
- Nr. 3: 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
- Nr. 4: 20.12.2002 - Vedtægter for grundejerforeningen Ørestad City. Tillige lyst pantstiftende. Tillæg lyst 27.07.2009-75217-01
- Nr. 5: 20.12.2002 - Vedtægter for vandlauget I Ørestad. Tillige tinglyst under 04.10.2017-1009227454. 5b6bffa-1a9c-4cda-89f3-c7f86b08b1c8 - påtegning 20.05.2013 5072ed53-4763-449f-8bc7-0ed4553ae38a - påtegning 14.11.2017
- Nr. 6: 24.11.2005 - Dekl om afledning af spildevand og overfladevand mv.
- Nr. 7: 16.10.2006 - Dok om bebyggelse og benyttelse
- Nr. 8: 13.02.2007 - Dok vedr ledninger i terræn -
- Nr. 9: 12.06.2007 - Dok om bebyggelse, benyttelse og Parkeringspladser.
- Nr. 10: 23.10.2007 - anm hæftelser Vedtægter for E/F GP II Den primære ejerforening
- Nr. 11: 16.11.2007 - Vedtægter for Gårdlauget Golfparken

- Nr. 12: 16.11.2007 - Dok om adgangsvej til byggeplads og ret til at benytte gårdareal til byggepladsområde
- Nr. 13: 16.06.2009 - anm hæftelser Dok om ret til at matr.nr. 383 Eks må foretage reparations- & vedligeholdelsesarbejder på halvtaget og den lodrette beklædning samt at ejeren af matr.nr. 341 Eks engsinde må foretage bygningsændringer, der vil svække halvtaget og beklædningen.
- Nr. 14: 27.07.2009 - Vedtægter for grundejerforeningen Ørestad City, tillæg, indeholder udvidet påtaleret. Tillæg til vedtægter lyst 20.12.2002-178194-01 - 8e3898b7-5d77-497b-b960-f00af004c4e5 - relaxation 04.12.2018
- Nr. 19: 02.01.2024 - § 1. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

**Planer**

15. Lokalplan nr. 309 - Ørestad City Nord

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurennet - generel**

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.

**Bevaringsværdig**

Bevaringsværdi ingen.

**Oplysning om 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 forvent-



---

Adresse: Edvard Thomsens Vej 5C, 1. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 113-2371582  
Ejerudgift/md.: kr. 5.238

Dato: 30.06.2026

---

ning 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 specifik rådgivning herom.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig**

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.

# 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.