

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>6.495.000</b>	Værelser	<b>5</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. 6.495.000

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

Dato: 03.04.2026



### 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. 6.495.000

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

Dato: 03.04.2026

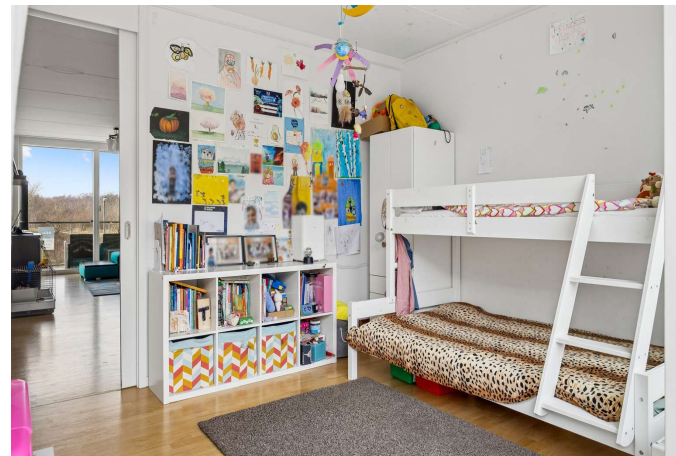
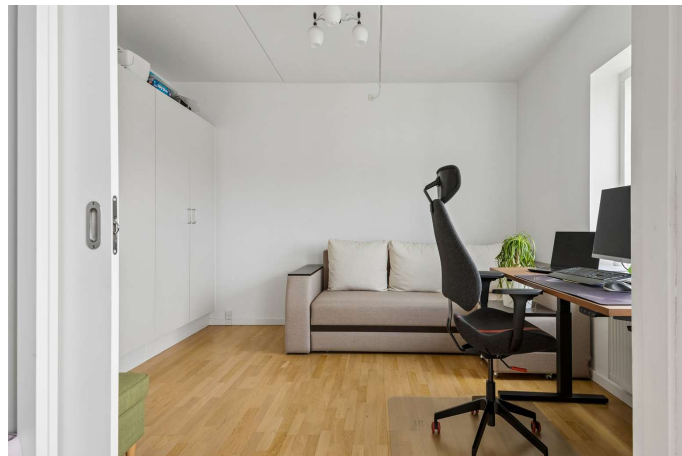
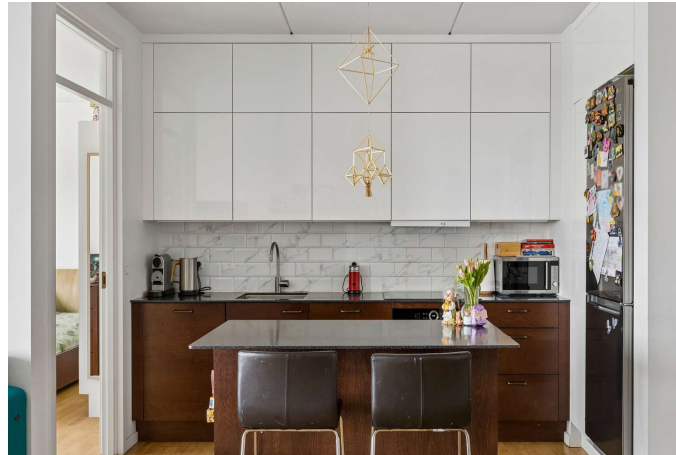




Adresse: Edvard Thomsens Vej 5C, 1. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 6.495.000

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

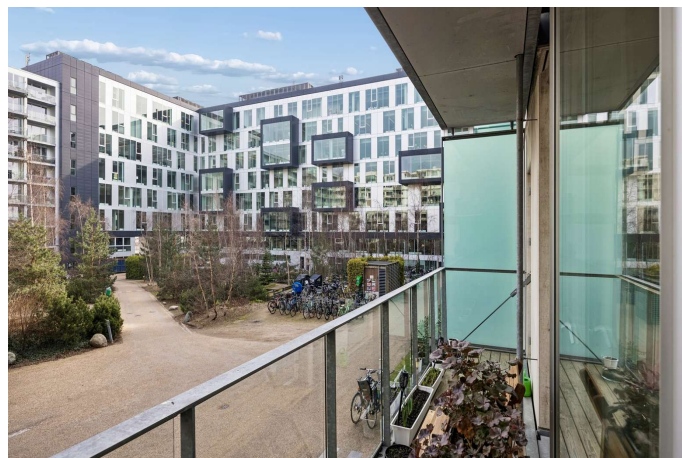
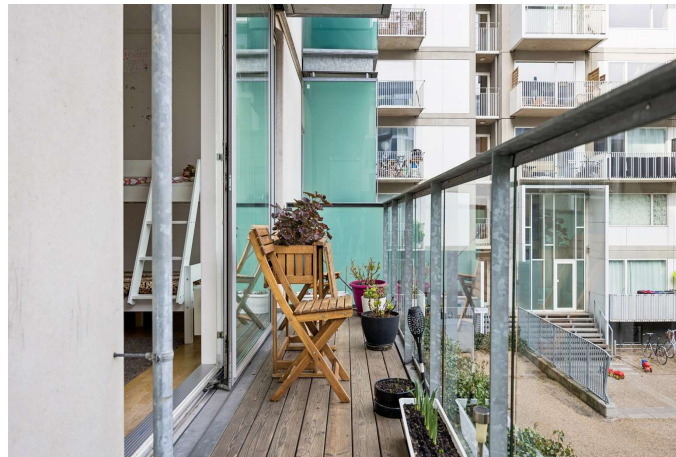
Dato: 03.04.2026



Adresse: Edvard Thomsens Vej 5C, 1. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 6.495.000

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

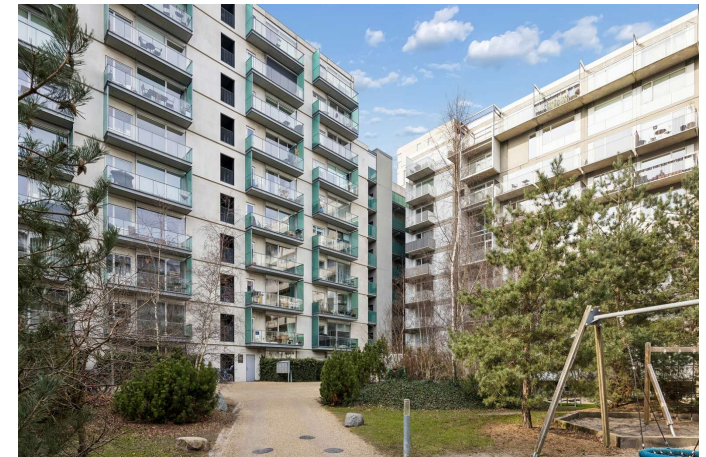
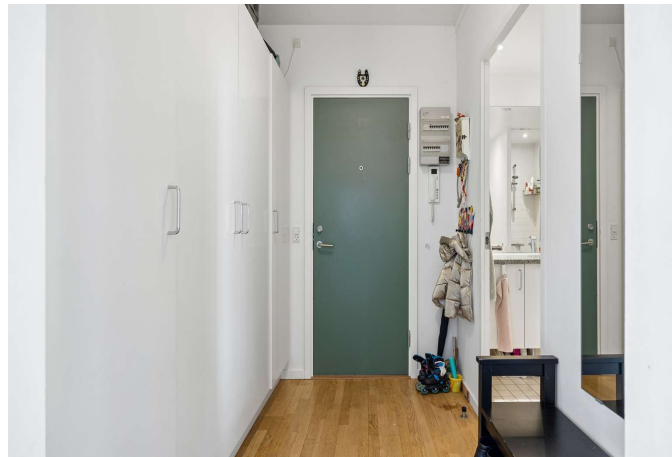
Dato: 03.04.2026



Adresse: Edvard Thomsens Vej 5C, 1. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 6.495.000

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

Dato: 03.04.2026



Adresse: Edvard Thomsens Vej 5C, 1. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 6.495.000

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

Dato: 03.04.2026



Adresse: Edvard Thomsens Vej 5C, 1. th, 2300 København S  
 Kontantpris: kr. 6.495.000

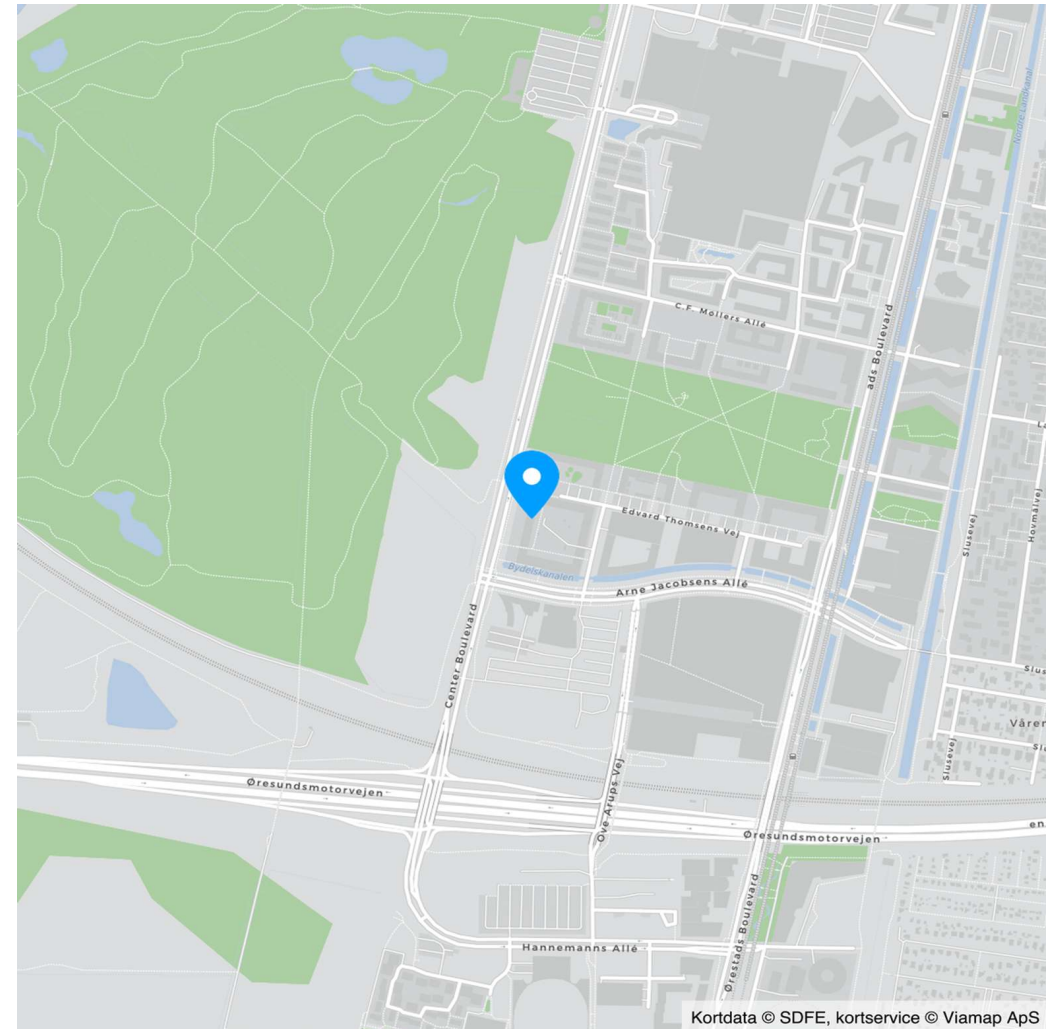
Sagsnr.: 113-2371582  
 Ejerudgift/md.: kr. 5.238

Dato: 03.04.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Edvard Thomsens Vej 5C, 1. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 6.495.000

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

Dato: 03.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	341 Eksercerpladsen, København
BFE-nr.:	119675
Ejerl. Nr.:	44
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2007

**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.

**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

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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

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. 6.495.000

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

Dato: 03.04.2026

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.090 Forbrug: 10.911 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

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.

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 salgssopstillingens 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. 6.495.000

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

Dato: 03.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.825	Kontantpris	kr.	6.495.000
Grundskyld	kr.	11.298	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Rottebekæmpelse	kr.	143	I alt	kr.	6.535.850
Fællesudgifter	kr.	29.808	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Eventuelle finansieringsomkostninger heriblandt tinglysning af pant.		
Internet	kr.	1.788			
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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 35.475 md. / 425.703 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 29.019 md. / 348.228 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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. 6.495.000

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

Dato: 03.04.2026

#### 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.

#### Gæld udenfor købesummen:

Sælger oplyser, at emhætten fungerer, men med reduceret effekt.

#### **Fordelingstal:**

Admin: /  
Tinglyst: 108 / 13216  
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

#### **Brugsret**

Kælderrum.

#### **Fællesfaciliteter**

Afventer ejerforeningen.

#### **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 spilde- 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 fore- tage reparations- & vedligeholdelsesarbejder på halvtaget og den lodrette beklædning samt at ejeren af

matr.nr. 341 Eks ingensinde må foretage bygningsændringer, der vil svække halvtaget og beklædningen.

- Nr. 14: 27.07.2009 - Vedtægter for grundejerforeningen Ørestad City, tillæg, indeholder udvidet påtåleret. Tillæg til vedtægter lyst 20.12.2002-178194-01 - 8e3898b7-5d77-497b-b960-f00af004c4e5 - relaxsation 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 forurenet - generel**

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.

#### **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 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



---

Adresse: Edvard Thomsens Vej 5C, 1. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 6.495.000

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

Dato: 03.04.2026

---

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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*



## 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.