



REAL

Robert Jacobsens Vej 5B, 5. th, 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	86
Kontant	5.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.700	Altan	Ja
Byggeår	2017	Energimærke	A2020

Sagsnr. **113-7639586**

RealMæglerne Amager ApS

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Robert Jacobsens Vej 5B, 5. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 113-7639586
Ejerudgift/md.: kr. 3.700

Dato: 28.06.2026



Moderne 3-værelses lejlighed med stor terrasse, altan og attraktiv beliggenhed tæt på metro

Velkommen til Robert Jacobsens Vej 5B, 5. th. Her finder man denne moderne og indbydende 3-værelses lejlighed, der kombinerer funktionalitet, lys og fantastiske udearealer. Lejligheden byder på en gennemtænkt planløsning med to gode værelser samt et stort og åbent køkken-alrum, der skaber de perfekte rammer for hverdagen.

Lejlighedens naturlige samlingspunkt er det rummelige køkken-alrum, hvor de store vinduespartier giver et imponerende lysindfald og skaber en lys og luftig atmosfære. Her er god plads til både spisebord og sofaområde, og den åbne indretning giver en moderne og indbydende stemning.

Fra køkken-alrummet er der direkte adgang til både en stor altan samt en stor terrasse, hvilket giver nogle helt særlige muligheder for at nyde udelivet. Her får man ekstra plads i sommerhalvåret og rig mulighed for både morgenkaffe i solen, hyggelige middage med venner og afslappende aftener under åben himmel. Kombinationen af både altan og terrasse er sjælden og giver boligen en ekstra dimension, hvor inde- og udeliv smelter naturligt sammen.

Lejligheden rummer desuden to gode værelser med mange indretningsmuligheder. Begge værelser fremstår lyse og rummelige og kan anvendes som soveværelse, børneværelse, kontor eller gæsteværelse alt efter behov. De store vinduespartier bidrager til den åbne og behagelige atmosfære, som går igen i hele boligen.

Badeværelset er stort og moderne indrettet med fokus på både komfort og funktionalitet. Her er gulvvarme, som giver ekstra komfort året rundt, samt både vaskemaskine og tørretumbler, hvilket gør hverdagen nem og praktisk. Badeværelset fremstår stilrent med gode materialer og god plads.

Ejendommen er fra 2017 og fremstår moderne og velholdt. Området omkring Ørestaden er kendt for sin moderne byudvikling, brede boulevarder,

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.

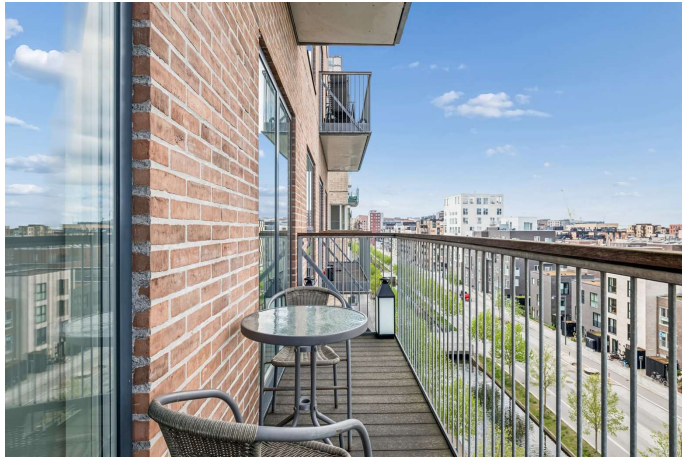
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Dilsad Sahin

Adresse: Robert Jacobsens Vej 5B, 5. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 113-7639586
Ejerudgift/md.: kr. 3.700

Dato: 28.06.2026



Altan



Spisestue



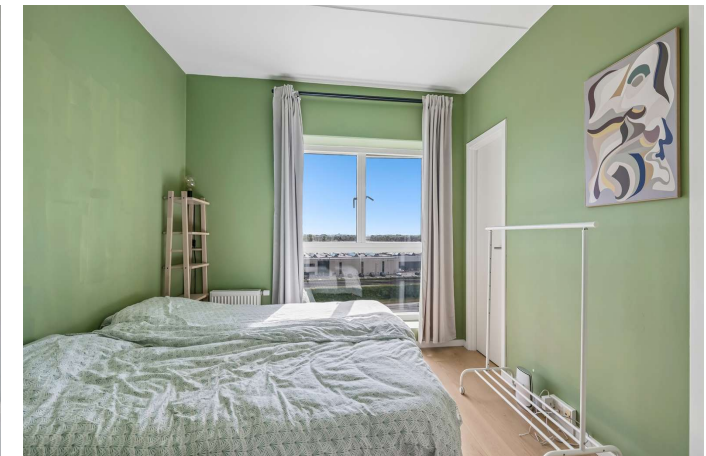
Stue



Spisestue



Køkken



Værelse

Adresse: Robert Jacobsens Vej 5B, 5. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 113-7639586
Ejerudgift/md.: kr. 3.700

Dato: 28.06.2026



Værelse



Altan



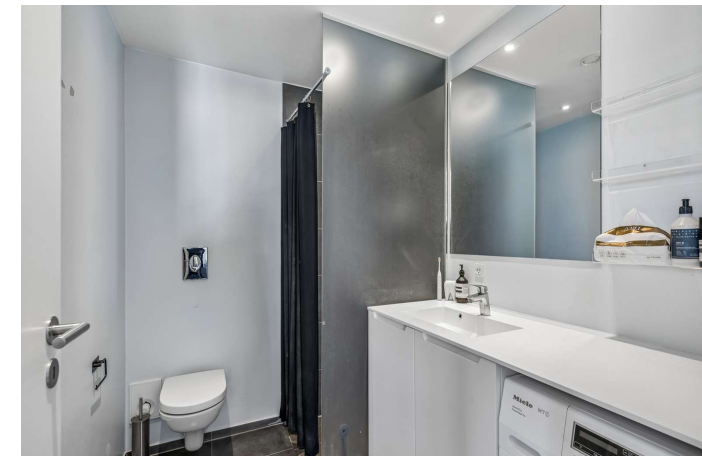
Stue



Stue



Gang



Badeværelse

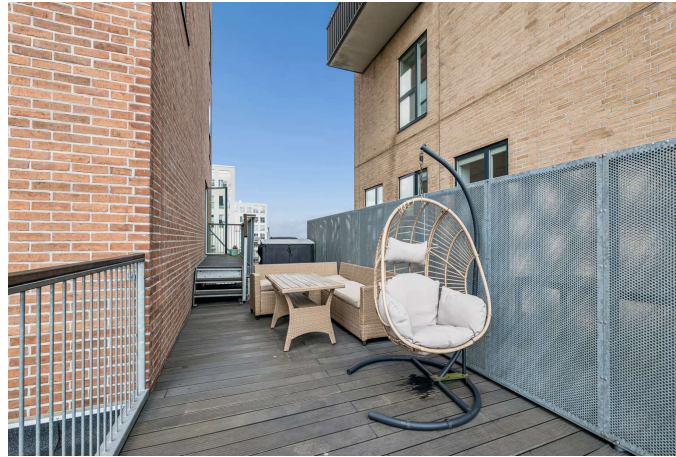
Adresse: Robert Jacobsens Vej 5B, 5. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 113-7639586
Ejerudgift/md.: kr. 3.700

Dato: 28.06.2026



Udsigt



Terrasse



Udsigt



Ejendommen



Ejendommen



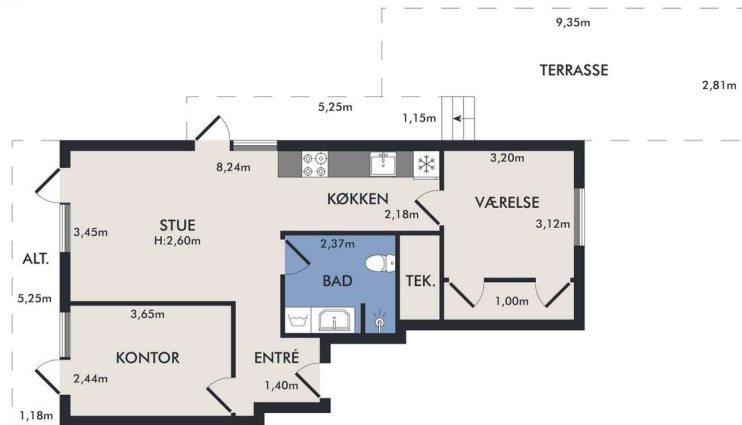
Område



Adresse: Robert Jacobsens Vej 5B, 5. th, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 5.495.000

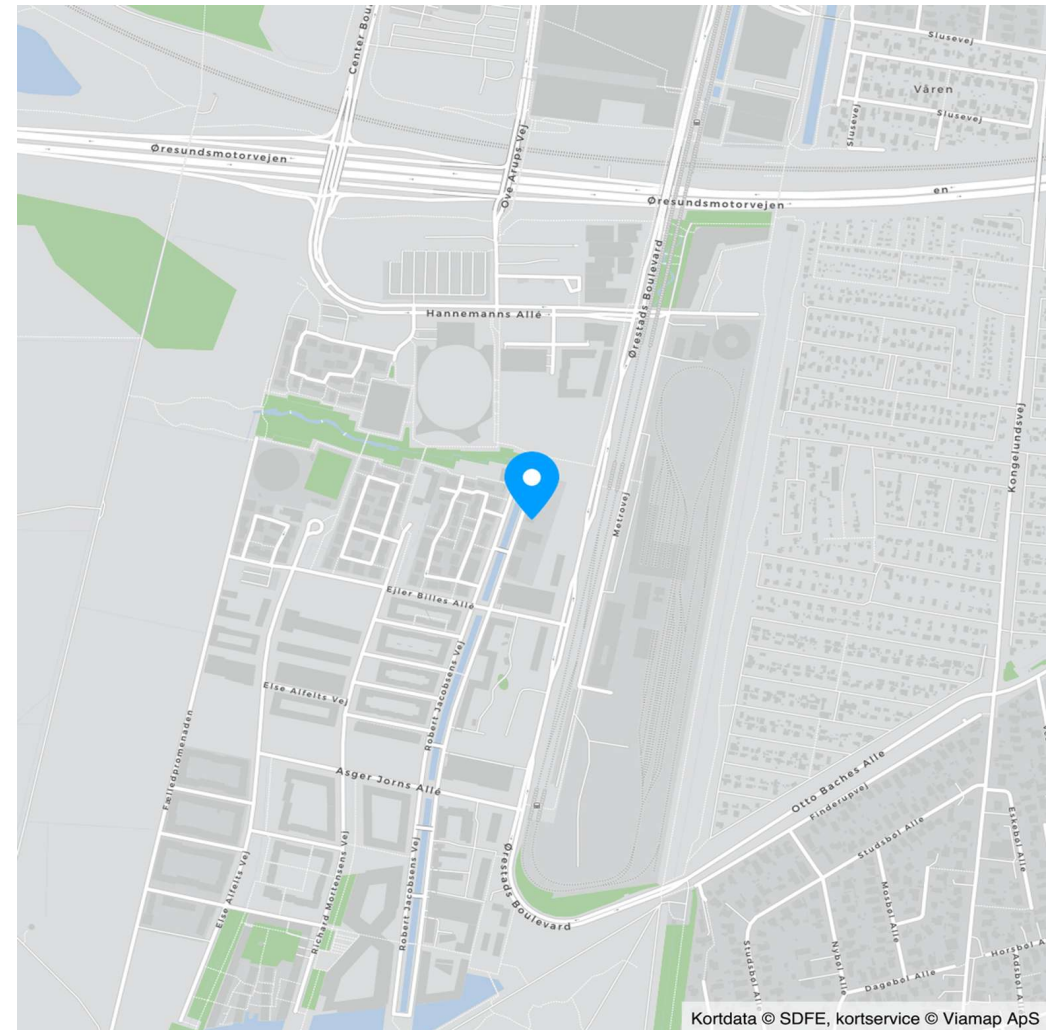
Sagsnr.: 113-7639586
 Ejerudgift/md.: kr. 3.700

Dato: 28.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Robert Jacobsens Vej 5B, 5. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 113-7639586
Ejerudgift/md.: kr. 3.700

Dato: 28.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	971d Sundby Overdrev, København
BFE-nr.:	423065
Ejerl. Nr.:	75
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.606.000
Grundværdi:	1.844.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.884.800
Grundlag for grundskyld:	1.475.200

Arealer**

Tinglyst areal:	73 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	73 m ²
BBR-boligareal:	86 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: Robert Jacobsens Vej 5B, 5. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 113-7639586
Ejerudgift/md.: kr. 3.700

Dato: 28.06.2026

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 ejerforeningen forsikrings police.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Afventer sælgers seneste varmeopgørelse.

Aconto varme 625 kr. pr. måned jf. Oversigt over betaling af fællesudgifter fra sælger.

Aconto vand 450 kr. pr. måned jf. Oversigt over betaling af fællesudgifter fra sælger.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 A2020



Adresse: Robert Jacobsens Vej 5B, 5. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 113-7639586
Ejerudgift/md.: kr. 3.700

Dato: 28.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.712	Kontantpris	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr.	7.524	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Fællesudgifter, E/F anslået	kr.	20.964	I alt	kr.	5.529.850
Fiberbredbånd	kr.	1.200	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	44.400			

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 29.826 md. / 357.917 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.397 md. / 292.759 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: Robert Jacobsens Vej 5B, 5. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 113-7639586
Ejerudgift/md.: kr. 3.700

Dato: 28.06.2026

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. 15: hovedstol kr. 2.721.000

Nr. 16: hovedstol kr. 348.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 73 / 7018

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Afventer ejerforeningen.

Fællesfaciliteter

Afventer ejerforeningen.

Servitutter

- Nr. 1: 25.08.2015 - Deklaration om vejudlæg

- Nr. 2: 01.03.1947 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet

- Nr. 3: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv 1_F-I_13

- Nr. 4: 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet

- 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: 28.02.2005 - byrder Dekl. vedr. terrænændring, omprofilering af vejoverflader m.v. omkring visse stationer i Ørestaden. Vedr.matr.nr. 182,271,360 Eks og 919 Suo.

- Nr. 7: 24.11.2005 - Dekl om afledning af spildevand og overfladevand mv.

- Nr. 8: 09.06.2008 - hæftelser Vedtægter for Grundejerforeningen Ørestad City Syd. Tillige lyst pantstiftende. 13.08.2015-1006630032 og 24.03.2017-1008551121 04cf341b-d5b6-48e7-ab33-4b5d553b1e58 - påtegning 09.05.2016 b4505e00-dfa9-4bf9-b304-3ca160e30008 - forevist dokumentation 29.06.2016 ab76f16b-d326-4275-8ece-912e3b8d902a - relaxsation 17.08.2017 def658ba-286f-431e-9806-f27f5e81f2d6 - relaxsation 17.08.2018 1133dd51-a354-4ac1-9340-

dac2dc0eaf8d - påtegning 09.08.2021

- Nr. 9: 29.03.2016 - Servitut om gårdlaug

- Nr. 10: 29.03.2016 - I MAKSIMAL BEBYGGELSE OG SUPPLERENDE KØBESUM, II ANVENDELSE OG III PARKERINGSFORHOLD

- Nr. 12: 05.12.2016 - VEDTÆGTER FOR "EJERLEJLIGHEDSFORENINGEN KUBEHUSENE"

- Nr. 14: 24.04.2019 - Tillæg til vedtægter oprindelig lyst under dato/løbenummer 05.12.2016-1007860563

Planer

15. Lokalplan 278 - Baner i Ørestaden

15a. Lokalplan 398 - Ørestad Syd

15b. Lokalplan 398-1 - Ørestad Syd tillæg 1

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenede - generel

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

Bevaringsværdig

Bevaringsværdi ingen.

Oplysning om estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag (SOP)

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



Adresse: Robert Jacobsens Vej 5B, 5. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 113-7639586
Ejerudgift/md.: kr. 3.700

Dato: 28.06.2026

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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

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

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.