

The image shows a modern kitchen and dining area. The kitchen has white cabinetry, a wooden countertop, and a built-in oven. A dining table with four black chairs is set up. In the background, there's a living area with a large skull artwork and a framed picture. The floor is light wood. A blue square with the word 'REAL' in white is in the top left corner.

## Tomatvej 51, 2300 København S

|            |                  |                      |              |
|------------|------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type  | <b>Rækkehus</b>  | Bolig m <sup>2</sup> | <b>113</b>   |
| Kontant    | <b>7.495.000</b> | Værelser             | <b>4</b>     |
| Ejerudgift | <b>5.248</b>     | Grund m <sup>2</sup> |              |
| Byggeår    | <b>2015</b>      | Energimærke          | <b>A2015</b> |

Sagsnr. **113-1311877**

**RealMæglerne** Amager ApS

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 32572211 / [www.realmaeglerne.dk/113](http://www.realmaeglerne.dk/113)

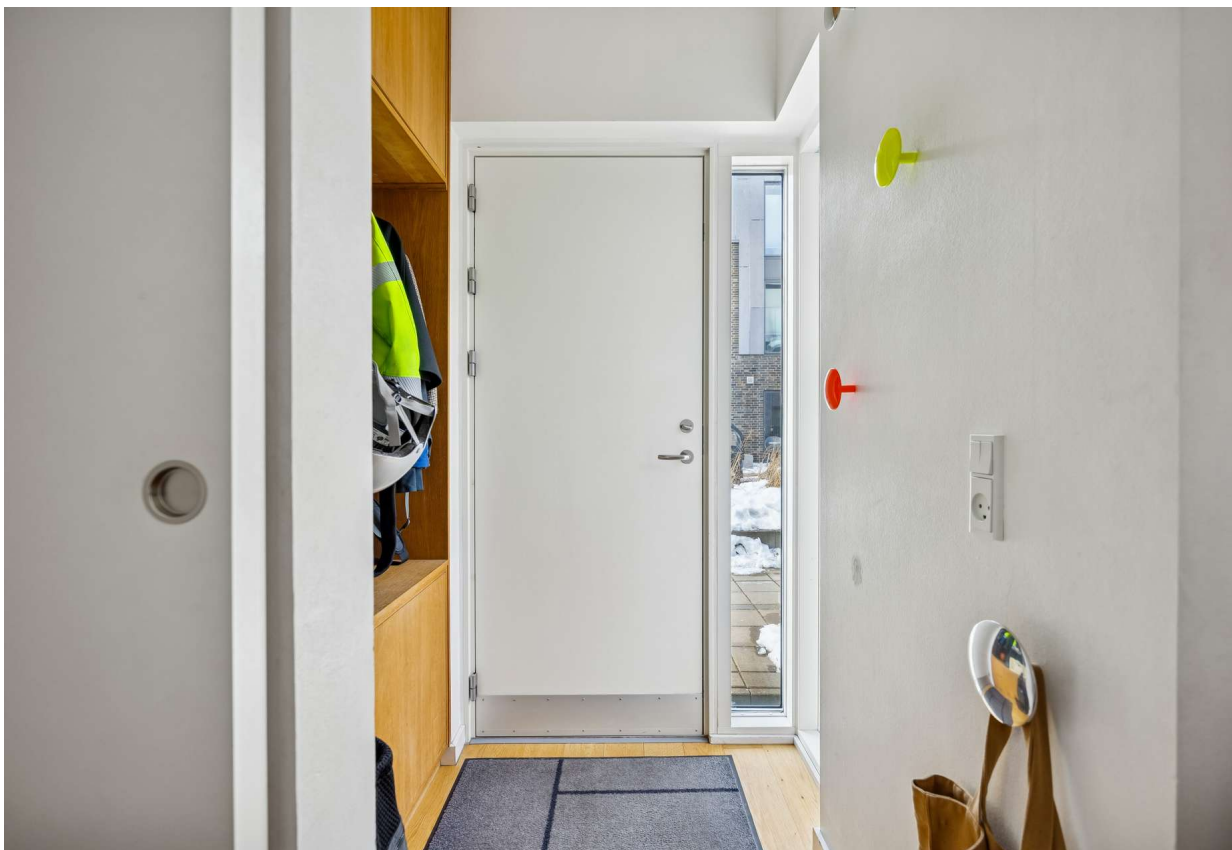
## Salgsopstilling

Formulærens 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: Tomatvej 51, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-1311877  
Ejerudgift/md.: kr. 5.248

Dato: 29.05.2026



### ENDERÆKKEHUS I ATTRAKTIVE URTEHAVEN

Velkommen til dette enestående enderækkehus, der byder på en perfekt kombination af moderne design og funktionalitet. Med et boligareal på 113 kvadratmeter fordelt over to plan, bygget i 2015, er denne ejendom det ideelle hjem for familien. Ved ankomsten mødes du af en rummelig éntre med rigelig plads til overtøj. Det lyse køkken er både moderne og praktisk med ekstra opbevaringsplads samt god plads til et spisebord, hvilket gør det til et naturligt samlingspunkt for familien.

Stueetagen imponerer yderligere med en stor stue udstyret med karnap og ekstra gavlvindue – en fordel ved at være et enderækkehus – som giver rummet masser af naturligt lys. Herfra har du direkte adgang til din egen have, der takket være sin placering som endehus også nyder godt af ekstra åbent Himmelrum. Stueetagen fuldendes af et stilrent badeværelse samt et praktisk depotrum under trappen.

På første sal finder du tre rummelige værelser, hvoraf det ene har sin egen altan – perfekt til at nyde morgenkaffen eller solnedgangen. Fordelingsgangen prydes af ovenlysvinduer, der skaber en luftig atmosfære takket være den imponerende loftshøjde. Et lækkert badeværelse i samme elegante stil som det nedenunder tilbyder her luksusen af et badekar.

Huset er udstyret med gulvvarme overalt for optimal komfort året rundt og flotte trægulve, der kan slibes efter behov. Foran huset findes desuden et hyggeligt terrasseafsnit med nem adgang fra køkkenet – ideelt til grillafte-ner eller afslapning i solen.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; ganske centralt placeret tæt på offentlig transport ligger dette hus kun seks minutters cykeltur fra DR Byen metrostation og Amager Fælleds fredede naturarealer. Cykelafstand til indre by gør daglige pendlerture lette som ingenting, mens Amagerbrogades pulserende liv blot er en kort gåtur væk – på vej dertil finder I Ingolfs Kaffebar, som er utroligt attraktiv.

### 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: Tomatvej 51, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-1311877  
Ejerudgift/md.: kr. 5.248

Dato: 29.05.2026



Køkken



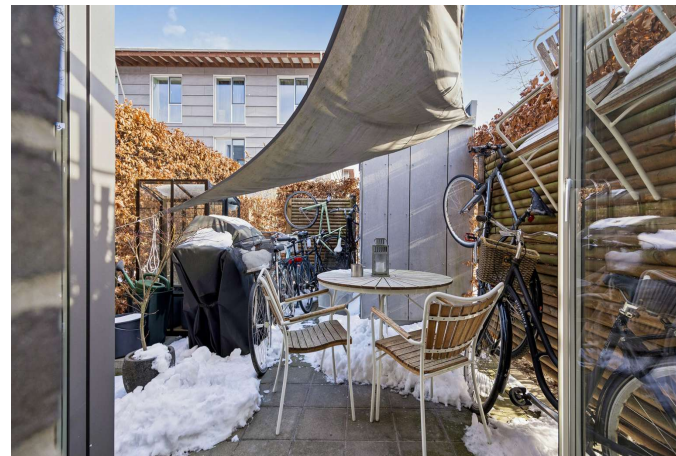
Køkken



Stue



Stue



Terrasse



Stue

Adresse: Tomatvej 51, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-1311877  
Ejerudgift/md.: kr. 5.248

Dato: 29.05.2026



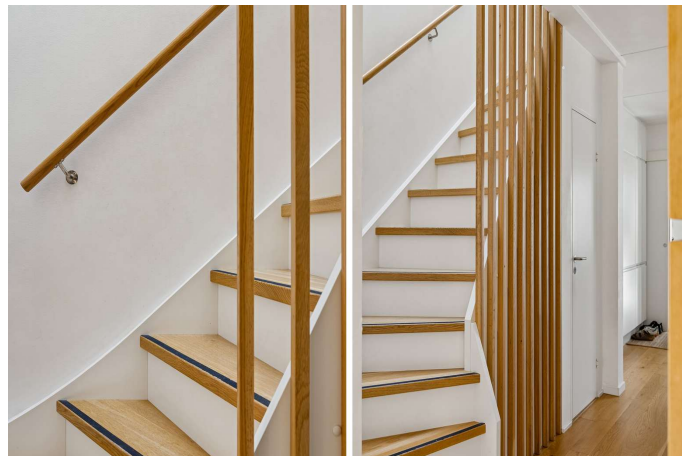
Stue



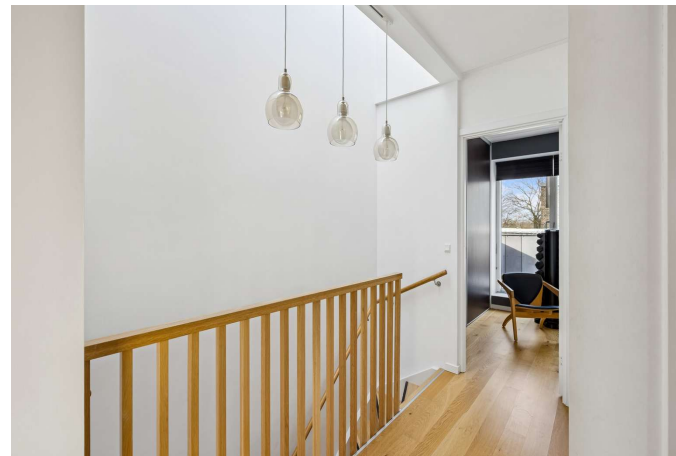
Stue



Badeværelse



Trappe



Repos



Værelse

Adresse: Tomatvej 51, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-1311877  
Ejerudgift/md.: kr. 5.248

Dato: 29.05.2026



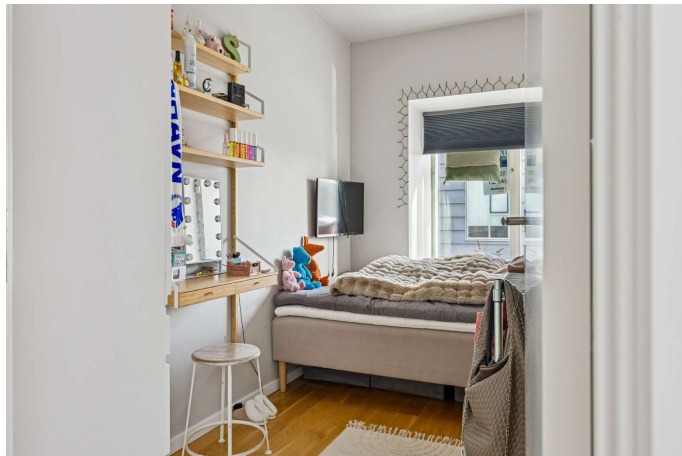
Udsigt



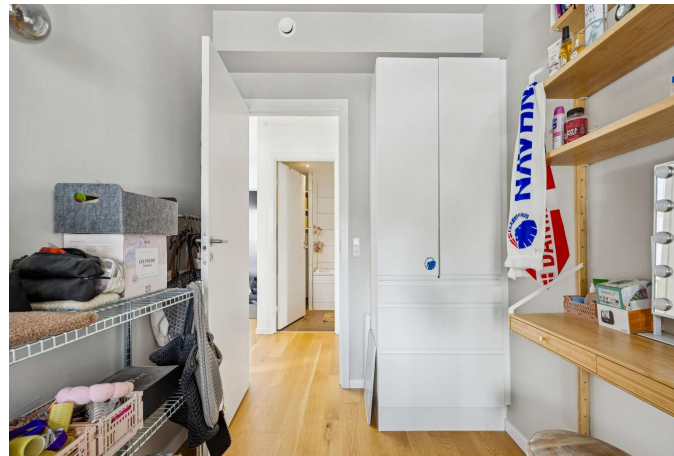
Værelse



Repos



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Tomatvej 51, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-1311877  
Ejerudgift/md.: kr. 5.248

Dato: 29.05.2026



Værelse



Gang



Badeværelse



Udsigt



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Tomatvej 51, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-1311877  
Ejerudgift/md.: kr. 5.248

Dato: 29.05.2026



Udsigt



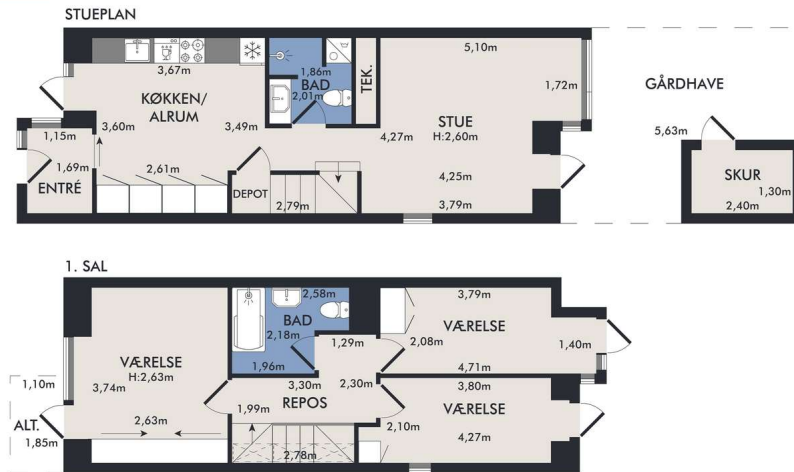
Ejendommen



Adresse: Tomatvej 51, 2300 København S  
 Kontantpris: kr. 7.495.000

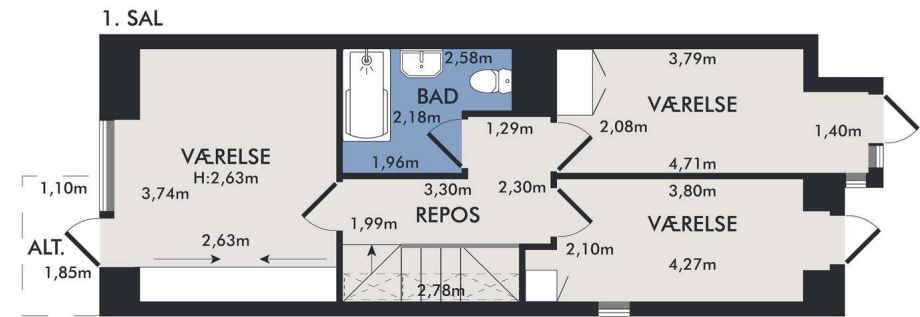
Sagsnr.: 113-1311877  
 Ejerudgift/md.: kr. 5.248

Dato: 29.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Tomatvej 51, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 7.495.000

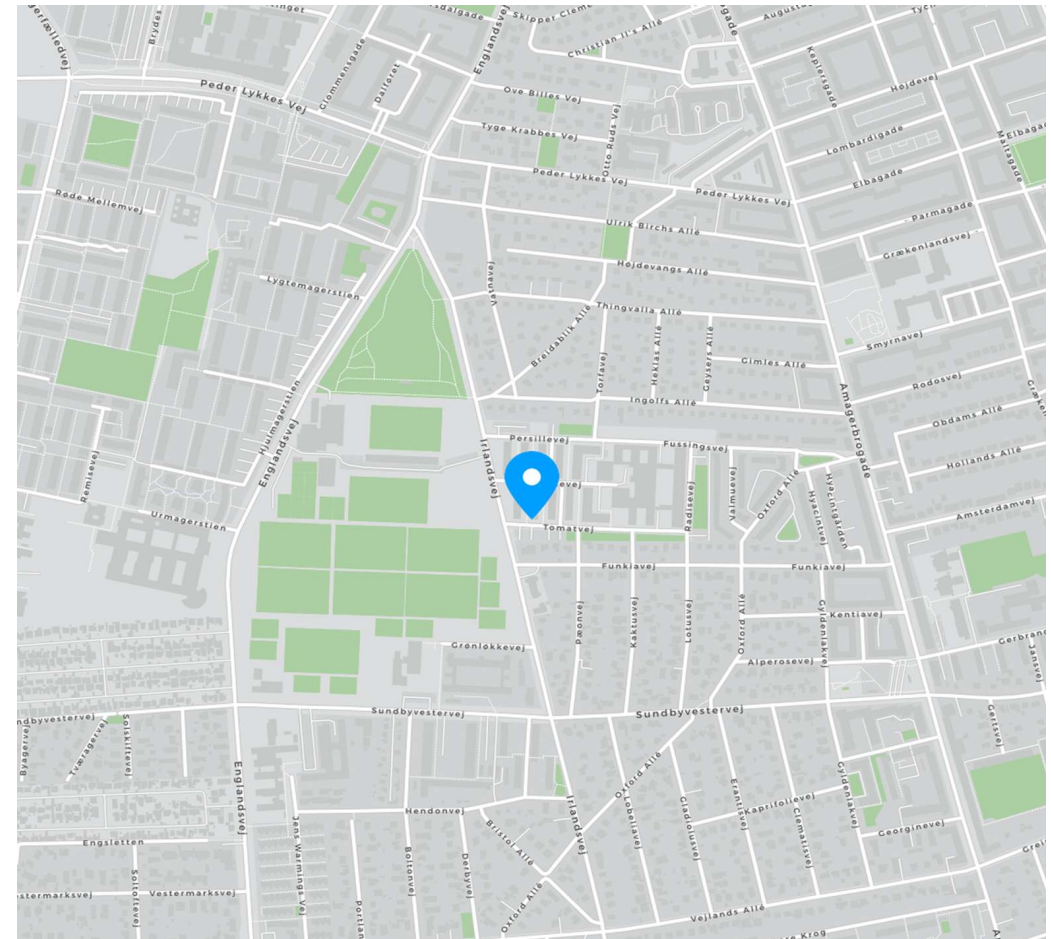
Sagsnr.: 113-1311877  
Ejerudgift/md.: kr. 5.248

Dato: 29.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning





Adresse: Tomatvej 51, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-1311877  
Ejerudgift/md.: kr. 5.248

Dato: 29.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus (Ejerlejlighed)  
Må benyttes til:  
Kommune: København  
Matr.nr.: 1001d Sundbyvester, København m.fl.  
BFE-nr.: 418594  
Ejerl. Nr.: 52  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2015

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 8.266.000  
Grundværdi: 3.819.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.612.800  
Grundlag for grundskyld: 3.055.200

**Arealer\*\***

Tinglyst areal: 113 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 113 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 113 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:

**Servitutter**

- Nr. 1: 19.07.2013 - Deklaration om nyt vejudlæg og om fastlæggelse af overordnet stiforløb
- Nr. 2: 25.02.1930 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 12.03.1938 - Dok om fælles spildevandsløb, Resp lån i off midler
- Nr. 4: 01.03.1947 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 5: 20.10.1978 - Dok om færdselsret mv Akt 1\_K-III\_504
- Nr. 6: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F13I)
- Nr. 7: 03.07.2013 - Deklaration vedr. fælles parkeringsarealer, afledning af spildevand mv.
- Nr. 8: 21.11.2013 - Betaling af tillægskøbesum
- Nr. 9: 25.08.2015 - Vedtægter for Ejerforeningen Urtehaven
- Nr. 11: 19.10.2015 - Deklaration vedrørende brugsret
- Nr. 12: 23.03.2016 - træer

**Planer**

15. Lokalplan nr. 451

Tilbehør:

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

Komfur (AEG), Ovn (AEG), Kogeplade (AEG), Emhætte (Franke), Køle/fryseskab (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Tomatvej 51, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-1311877  
Ejerudgift/md.: kr. 5.248

Dato: 29.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Fredningsstatus**

Bevaringsværdi ingen.

**Vand, varme og el**

Der er individuel tilslutning til el, vand og varme, og det er derfor praksis, at parterne selv kontakter forsyningsselskabet for aflæsning i forbindelse med salg.

**Parkering**

Parkering skal ske på de optegnede p-pladser, jf. foreningens husorden jf. administratorbesvarelsen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.000 Forbrug: 4.070 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers forbrug af varme i perioden 01.01.2025 - 30.12.2025 udgør kr. 10.251,20. Vi henviser til sælgers årsopgørelse.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2015



Adresse: Tomatvej 51, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-1311877  
Ejerudgift/md.: kr. 5.248

Dato: 29.05.2026

| Ejerudgift 1. år:      |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb         |     |           |
|------------------------|-----|--------|------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat      | kr. | 33.725 | Kontantpris                  | kr. | 7.495.000 |
| Grundskyld             | kr. | 15.582 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 46.850    |
| Fællesudgifter         | kr. | 13.536 | Ejerskifte gebyr, EF         | kr. | 3.250     |
| Rottebekæmpelse        | kr. | 137    | I alt                        | kr. | 7.545.100 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 62.980 |                              |     |           |

**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: 375.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 41.065 md. / 492.776 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 33.592 md. / 403.110 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: 30.04.2026

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: Tomatvej 51, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-1311877  
Ejerudgift/md.: kr. 5.248

Dato: 29.05.2026

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. 13: hovedstol kr. 2.311.000  
Nr. 14: hovedstol kr. 1.059.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Ejerforening**

Navn: E/F Urtehaven

Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: /

Tinglyst: 113 / 6045

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

# 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.