

Edvard Thomsens Vej 57, 6. 2, 2300 København S

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**118**
Kontant	**5.995.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**4.462**	Altan	**Ja**
Byggeår	**2007**	Energimærke	**A2010**

Sagsnr. **113-3456**

RealMæglerne Amager ApS
Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 32572211 / www.realmaeglerne.dk/113

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
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 57, 6. 2, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-3456
Ejerudgift/md.: kr. 4.462

Dato: 07.11.2026



Moderne og indbydende ejerlejlighed højt beliggende i Ørestad

Velkommen til Edvard Thomsens Vej 57, 6. 2. – en flot 4-værelses ejerlejlighed på 118 m², beliggende som endelejlighed på 6. sal meget ugenert i attraktive Ørestad. Her får du en moderne bolig med en gennemtænkt indretning, store vinduespartier og en skøn kombination af lys, luft og byliv. Ydermere er der direkte udgang fra forening til Ørestad Bypark.

Lejlighedens naturlige samlingspunkt er den rummelige stue, hvor de store vinduer lukker dagslyset ind og sikrer et flot lysindfald. Rummet har en størrelse, der giver gode muligheder for både spisebord og sofaområde, og her er plads til at samle familie og venner omkring både hverdag og festlige lejligheder.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Edvard Thomsens Vej 57, 6. 2, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-3456
Ejerudgift/md.: kr. 4.462

Dato: 07.11.2026

Køkkenet ligger i naturlig forbindelse med opholdsrummet og er indrettet med fokus på funktionalitet. Det gør det nemt at være en del af samtalen, mens maden tilberedes, og giver samtidig et godt udgangspunkt for hyggelige middage derhjemme.

Boligens fem værelser/rum giver en fleksibel planløsning, der kan tilpasses forskellige behov. Det oplagte soveværelse kan suppleres med eksempelvis børneværelser, hjemmekontor eller gæsteværelse. Dermed får du en bolig, der kan følge med, når livet og behovene ændrer sig.

Det lyse og lækre badeværelse fuldender boligen og bidrager til den moderne og indbydende stil, der går igen i lejligheden.

En af boligens helt store kvaliteter er placeringen på 6. sal. Her får du en skøn fornemmelse af at være hævet over byen, samtidig med at Ørestads moderne arkitektur, grønne områder og brede byrum danner rammen om hverdagen. Med metro, indkøb og øvrige bytilbud inden for kort afstand er det nemt at få både København og dagligdagens behov tæt på. Yderemere er der mulighed for leje af fælleslokale og hyggeligt samt børnevenligt gårdmiljø.

Edvard Thomsens Vej 57, 6. 2. er en bolig for dig, der ønsker en moderne og velindrettet lejlighed med god plads, en attraktiv beliggenhed og den særlige stemning, der følger med at bo højt over byen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Edvard Thomsens Vej 57, 6. 2, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-3456
Ejerudgift/md.: kr. 4.462

Dato: 07.11.2026



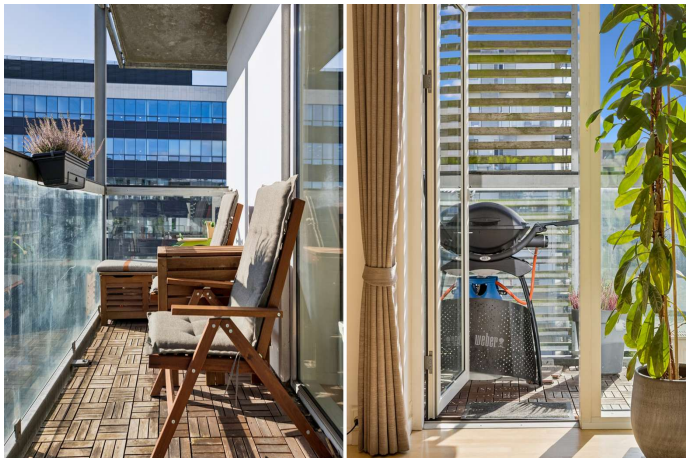
Stue



Altan



Udsigt



Altan



Køkken



Køkken

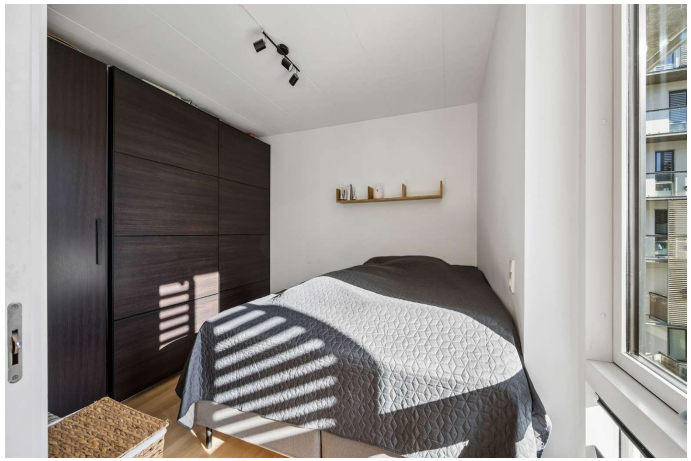
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

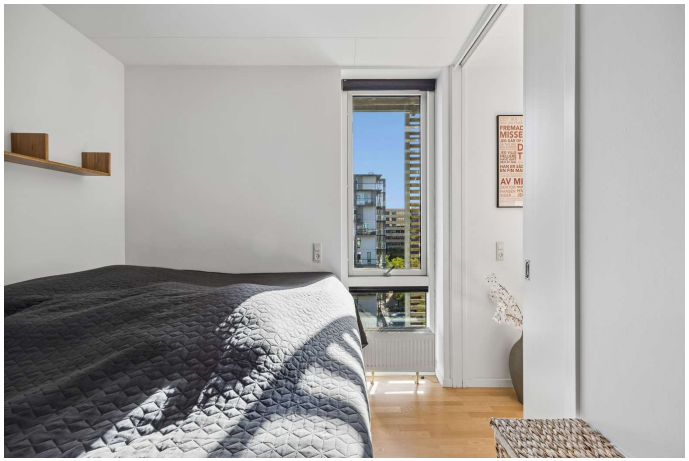
Adresse: Edvard Thomsens Vej 57, 6. 2, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-3456
Ejerudgift/md.: kr. 4.462

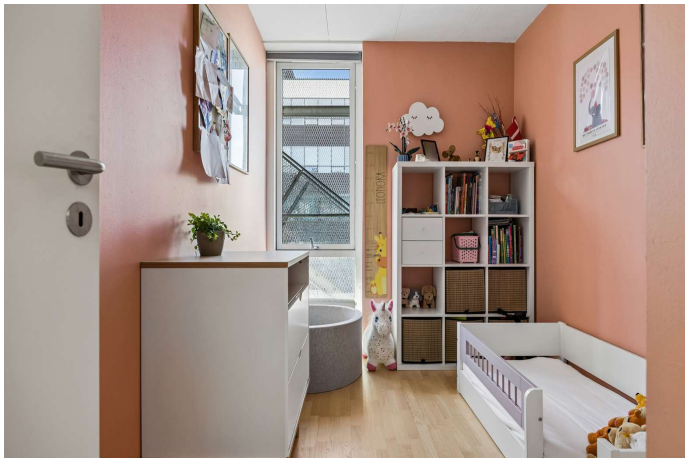
Dato: 07.11.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Gang



Værelse



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Edvard Thomsens Vej 57, 6. 2, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-3456
Ejerudgift/md.: kr. 4.462

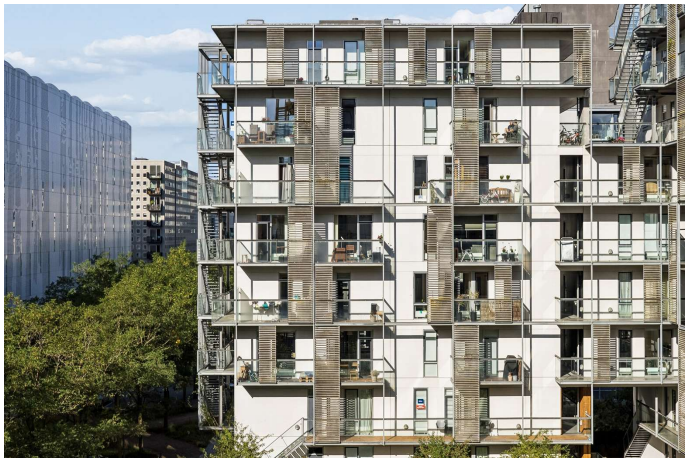
Dato: 07.11.2026



Badeværelse



Altan



Ejendommen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Edvard Thomsens Vej 57, 6. 2, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

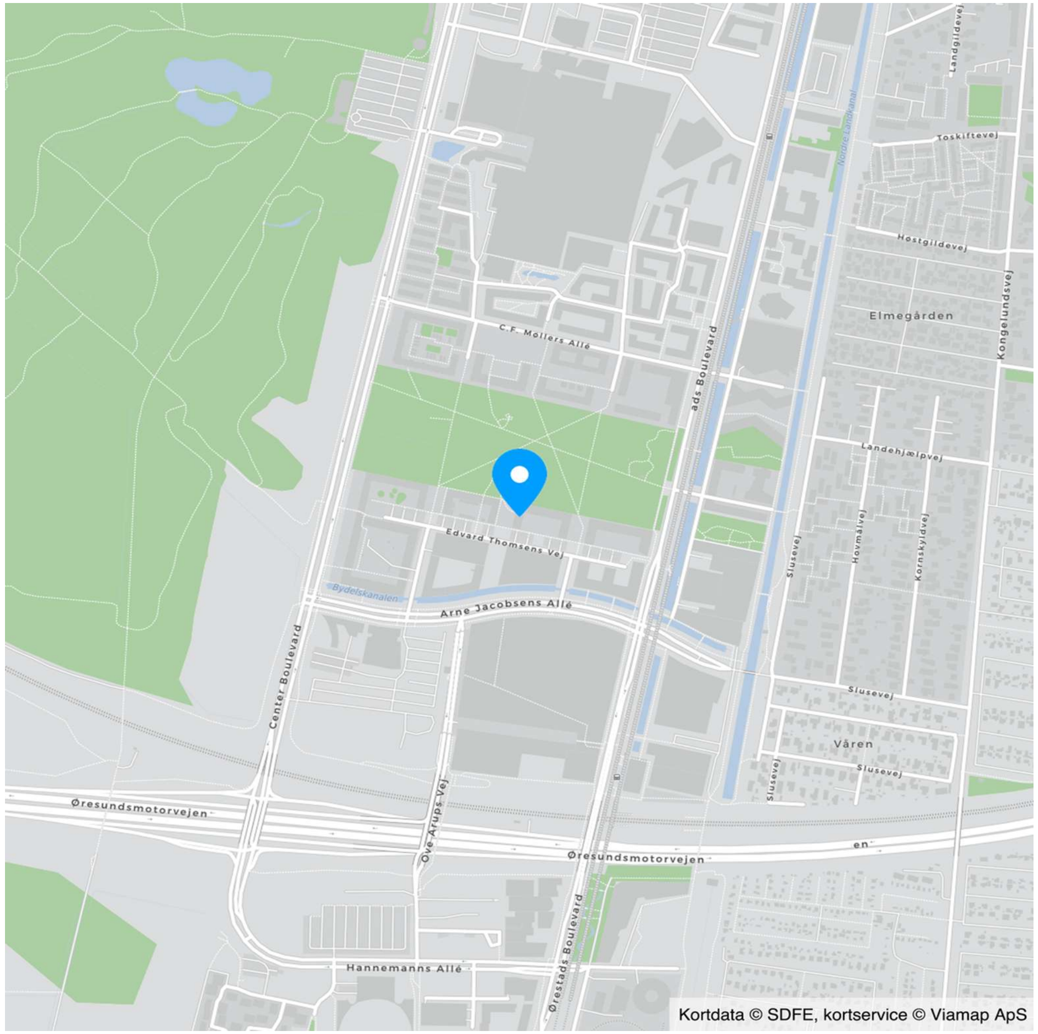
Sagsnr.: 113-3456
Ejerudgift/md.: kr. 4.462

Dato: 07.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Edvard Thomsens Vej 57, 6. 2, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-3456
Ejerudgift/md.: kr. 4.462

Dato: 07.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	336 Eksercerpladsen, København
BFE-nr.:	118791
Ejerl. Nr.:	120
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.397.000
Grundværdi:	2.420.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.517.600
Grundlag for grundskyld:	1.936.000

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	93 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	93 m^2
BBR-boligareal:	118 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:

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. 5b6bfffa-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: 11.01.2006 - Dok. om vejudlæg og vejnedlæggelse samt ophævelse af vejudlæg mv. Forprioritet
- Nr. 8: 02.06.2006 - Dok om bebyggelse,anvendelse og p-pladser mv
- Nr. 9: 22.01.2007 - Vedtægter for ejerforeningen Tillige lyst pantstiftende
- Nr. 10: 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 - relaksation 04.12.2018

Planer
15. Lokalplan nr. 309 - Ørestad City Nord

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

Ovn (Beko), Kogeplade (Frigor), Emhætte, Mikrobølgeovn (Bosch), Køle/fryseskab (Bosch), Opvaskemaskine (Grundig), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (AEG), Indbygget klædeskab med skydedøre (PAX, IKEA, I soveværelset)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Edvard Thomsens Vej 57, 6. 2, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-3456
Ejerudgift/md.: kr. 4.462

Dato: 07.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Codan Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til policen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 9.319 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra:

Varmeforbruget er for perioden 01.09.2024 - 31.08.2025.
Aconto varme 2.850 kr. pr. kvartal jf. Oversigt over betaling af fællesudgifter fra sælger.
Aconto vand 1.410 kr. pr. kvartal 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 salgsopstillingens 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 A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Edvard Thomsens Vej 57, 6. 2, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-3456
Ejerudgift/md.: kr. 4.462

Dato: 07.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	17.940
Grundskyld	kr.	9.874
Rottebekæmpelse	kr.	141
Fællesudgifter E/F	kr.	25.592
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	53.546

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Købers advokat, anslået	kr.	10.000
Registrering af ejerskifte E/F	kr.	2.500
I alt	kr.	6.045.350

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Eventuelle finansieringsomkostninger heriblandt tinglysning af pant.

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 33.594 md. / 403.125 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 27.485 md. / 329.820 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 13: hovedstol kr. 2.002.000
Nr. 14: hovedstol kr. 920.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: E/F Cityhusene
Eksisterende sikkerhed: Kr. 35.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Ørestad City
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Kr. 2.277 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 93 / 10634
Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Brugsret
Kælderrum

Fællesfaciliteter
Mulighed for leje af fælleslokale samt adgang til et fælles, børnevenligt gårdmiljø.

Andre forhold af væsentlig betydning
Jordforurening
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.

Fredningsstatus
Bevaringsværdi ingen.

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 salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen 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 salgsopstillingen 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
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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Edvard Thomsens Vej 57, 6. 2, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-3456
Ejerudgift/md.: kr. 4.462

Dato: 07.11.2026

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

Budget og fællesudgifter
Det fremgår af referat fra ordinær generalforsamling, at budget for indeværende regnskabsår er godkendt inkl. en stigning i fællesudgifterne på 3 % pr. 1. januar 2027.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

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.