



**REAL**

## Edvard Thomsens Vej 57, 1. 1, 2300 København S

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>108</b>
Kontant	<b>5.995.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>4.118</b>		
Byggeår	<b>2007</b>	Energimærke	<b>A2010</b>

Sagsnr. **113-5376083**

**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 57, 1. 1, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-5376083  
Ejerudgift/md.: kr. 4.118

Dato: 29.05.2026



### **Moderne og indflytningsklar lejlighed med attraktiv beliggenhed i Ørestad**

Velkommen til Edvard Thomsens Vej 57, 1. 1 – en moderne, veldisponeret og indbydende lejlighed på hele 108 m<sup>2</sup>, beliggende i hjertet af attraktive Ørestad. Her får man en rummelig 3-værelses bolig opført i 2007, hvor funktionalitet, æstetik og komfort går hånd i hånd. Boligen fremstår lys, stilren og indflytningsklar med et flot køkken, gode opholdsrum og en genemtænkt planløsning, der gør lejligheden ideel både til parret, den lille familie eller den kvalitetsbevidste køber, som ønsker moderne rammer tæt på by og natur.

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 57, 1. 1, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-5376083  
Ejerudgift/md.: kr. 4.118

Dato: 29.05.2026

Lejligheden byder på et skønt og åbent opholdsmiljø, hvor køkken og stue smelter harmonisk sammen og skaber et naturligt samlingspunkt i hverdagen. De store vinduespartier sørger for et fantastisk lysindfald, som giver boligen en lys og luftig atmosfære gennem hele dagen. Fra opholdsrummet er der god plads til både spiseafdeling og sofaarrangement, hvilket gør boligen særdeles anvendelig til både hverdag og gæstebesøg.

Det flotte køkken fremstår moderne og velholdt med gode arbejdsflader, elegante materialevalg og masser af opbevaringsplads. Her er der tænkt over både funktionalitet og design, hvilket skaber optimale rammer for madlavning og samvær. Køkkenets åbne forbindelse til stuen giver en social og moderne boligoplevelse, hvor man nemt kan være sammen på tværs af aktiviteter.

Boligen indeholder desuden to gode og regulære værelser med mange indretningsmuligheder. Det ene værelse egner sig perfekt som soveværelse med plads til både garderobe og dobbeltseng, mens det andet oplagt kan anvendes som børneværelse, kontor eller gæsteværelse alt efter behov.

Badeværelset er rummeligt og moderne indrettet med stilrene løsninger og gode opbevaringsmuligheder. Herudover byder lejligheden på praktiske detaljer og en veldisponeret entré, som understøtter boligens funktionelle indretning.

Ejendommen er opført i 2007 og fremstår moderne med et indbydende arkitektonisk udtryk. Der er fokus på kvalitet og komfort, og ejendommen passer perfekt ind i det attraktive bymiljø, som kendetegner Ørestad.

Edvard Thomsens Vej er beliggende i et af Københavns mest moderne og eftertragtede områder – Ørestad. Her bor man med en unik kombination af storbyliv, grønne omgivelser og fremragende infrastruktur. Området er kendt for sin moderne arkitektur, brede boulevarder og gode faciliteter, som gør hverdagen både nem og attraktiv.

Fra boligen er der kort afstand til Field's shoppingcenter med et stort udvalg af butikker, caféer, restauranter og dagligvareindkøb. Samtidig ligger metroen blot få minutter væk, hvilket sikrer hurtig og nem adgang til både Københavns centrum, lufthavnen og resten af hovedstadsområdet.

Ørestad er desuden særligt populært for sine naturskønne omgivelser. Amager Fælled ligger tæt på boligen og giver fantastiske muligheder for løbeture, gåture, cykling og friluftsliv året rundt. Her får man en sjælden kombination af moderne byliv og adgang til natur lige uden for døren.

Området byder også på gode institutioner, skoler og fritidsfaciliteter, hvilket gør kvarteret attraktivt for både familier og par. Kombinationen af moderne boligbyggeri, stærk infrastruktur og grønne områder gør Ørestad til et område i fortsat positiv udvikling og med stor efterspørgsel.

Edvard Thomsens Vej 57, 1. 1 er en moderne og velindrettet lejlighed med en attraktiv beliggenhed i et af Københavns mest spændende områder. Her får man en rummelig bolig med et

flot køkken, gode værelser, lyse opholdsrum og en hverdag præget af komfort, kvalitet og nærhed til både by og natur.

En oplagt mulighed for køberen, der ønsker en indflytningsklar bolig med moderne faciliteter og en central placering i København.



Adresse: Edvard Thomsens Vej 57, 1. 1, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-5376083  
Ejerudgift/md.: kr. 4.118

Dato: 29.05.2026



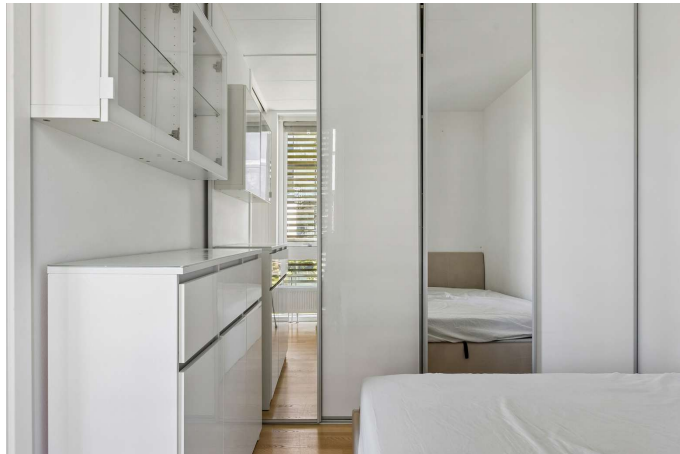
Køkken-alrum



Stue



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Edvard Thomsens Vej 57, 1. 1, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-5376083  
Ejerudgift/md.: kr. 4.118

Dato: 29.05.2026



Badeværelse



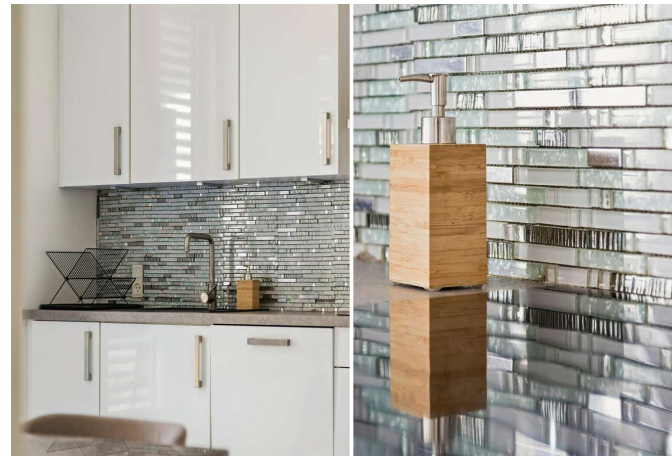
Køkken



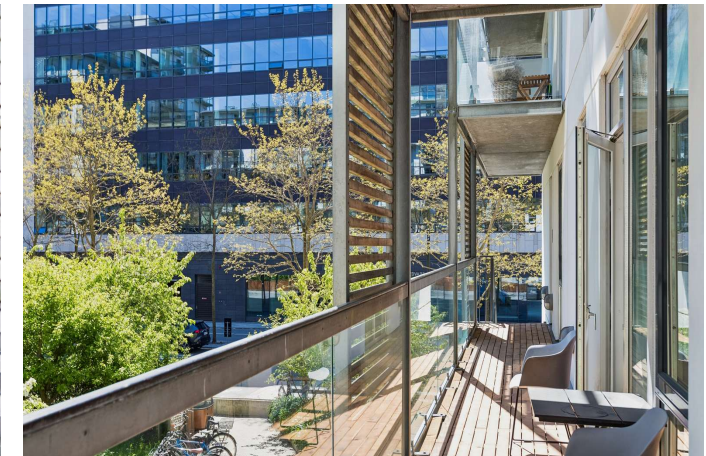
Køkken



Køkken



Køkken



Altan



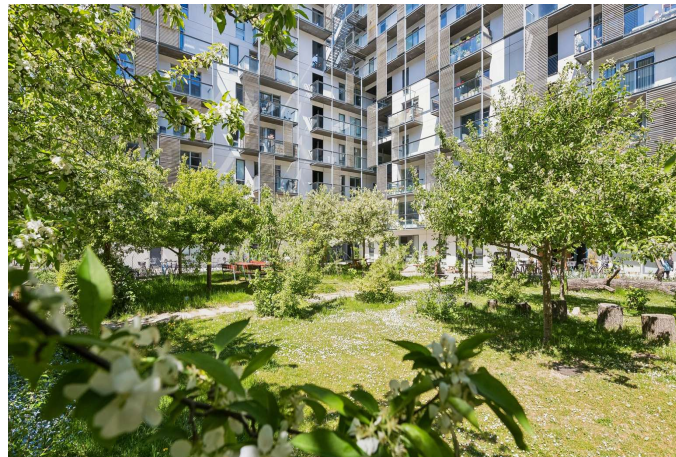
Adresse: Edvard Thomsens Vej 57, 1. 1, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-5376083  
Ejerudgift/md.: kr. 4.118

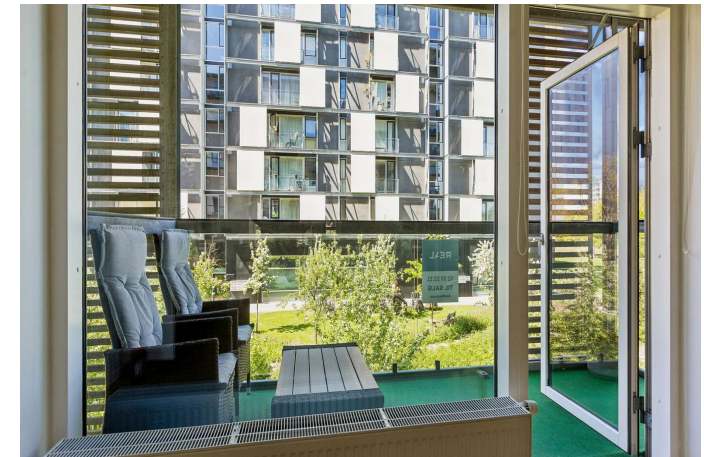
Dato: 29.05.2026



Ejendommen



Gårdmiljø



Stue



Ejendommen



Adresse: Edvard Thomsens Vej 57, 1. 1, 2300 København S  
 Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-5376083  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.118

Dato: 29.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Edvard Thomsens Vej 57, 1. 1, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-5376083  
Ejerudgift/md.: kr. 4.118

Dato: 29.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	336 Eksercerpladsen, København
BFE-nr.:	118769
Ejerl. Nr.:	100
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2007

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.149.000
Grundværdi:	2.332.200
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.319.200
Grundlag for grundskyld:	1.865.760

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	83 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	83 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	108 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: 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: 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 påtåleret. 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):

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 57, 1. 1, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-5376083  
Ejerudgift/md.: kr. 4.118

Dato: 29.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos CODAN  
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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.225 Forbrug: 5.164 kWh

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varmeudgiften er anslået.

Aconto varme 3.075 kr. pr. kvartal jf. Oversigt over betaling af fællesudgifter fra sælger.

Aconto vand 2.775 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 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 A2010



Adresse: Edvard Thomsens Vej 57, 1. 1, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-5376083  
Ejerudgift/md.: kr. 4.118

Dato: 29.05.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.928	Kontantpris	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	9.515	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Fællesudgifter, EF	kr.	22.840	Købers advokat, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	133	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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 49.416

**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 32.863 md. / 394.354 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 26.883 md. / 322.593 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: Edvard Thomsens Vej 57, 1. 1, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-5376083  
Ejerudgift/md.: kr. 4.118

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. 1.308.000

Nr. 14: hovedstol kr. 607.000

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **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

#### **Ejerforening**

Navn: DABEA

Eksisterende sikkerhed: Kr. 35.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### **Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 83 / 10634

Tinglyst: 83 / 10634

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

#### **Brugsret**

Kælderrum

#### **Andre forhold af væsentlig betydning**

##### **Jordforurening**

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.

##### **Jordforurening**

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurennet på vidensniveau 1 / 2.

En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

eller

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurennet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

#### **Fredningsstatus**

Bevaringsværdi X / Ejendommen er fredet.

#### **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 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**



---

Adresse: Edvard Thomsens Vej 57, 1. 1, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-5376083  
Ejerudgift/md.: kr. 4.118

Dato: 29.05.2026

---

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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

# 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.