



REAL

Edvard Thomsens Vej 21, 3. tv., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	97
Kontantpris	5.245.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.809		
Byggear	2007	Energimærke	C

Sagsnr. **113-3209**

RealMæglerne Amager ApS

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

Adresse: Edvard Thomsens Vej 21, 3. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.245.000

Sagsnr.: 113-3209
Ejerudgift/md.: kr. 4.809

Dato: 05.12.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om en moderne lejlighed i hjertet af Ørestad med adgang til grønne områder og alt, hvad Ørestad har at byde på?

Edvard Thomsens Vej 21, 3. tv., tilbyder 97 veludnyttede kvadratmeter med en særdeles attraktiv planløsning, hvor der er tænkt over hver eneste kvadratmeter. Her får du tre rummelige værelser med gode indretningsmuligheder, hvilket gør lejligheden ideel til både børnefamilien eller parret der ønsker god plads.

Boligen byder på hele to altaner, hvor du kan nyde morgenkaffen med udsigt til de frodige fællesarealer eller hyggelige aftener med venner og familie i de rolige omgivelser. Begge altaner fungerer som et ekstra opholdsrum gennem somerperioden, og deres placering giver både lys og privatliv.

Ejendommen er opført i 2007 og fremstår moderne med elevator, så både hverdagen og de store flyttekasser bliver lidt nemmere. Der er grønne områder lige uden for hoveddøren, hvor børnene kan lege, eller du selv kan tage en afslappende gåtur. Parkering mod betaling foregår bekvemt lige nedenfor ejendommen – en sjælden fordel i denne del af byen, hvor alternativet er P-husene en gå tur væk.

Du bor i en rolig gade med alle byens faciliteter indenfor gåafstand. Metroen ligger få minutter væk og gør det nemt at pendle til arbejde, studie eller fritidsaktiviteter. Samtidig kan du nyde nærheden til indkøbscentre, caféer og shopping, uden at gå på kompromis med naturen omkring dig.

Lejligheden fremstår lys og indbydende med vinduespartier fra gulv til loft i flere rum. Køkkenet er moderne og åbent med god skabsplads, og badeværelset har alle de bekvemmeligheder, man forventer fra en nyere ejendom. God rumudnyttelse og håndværksmæssig kvalitet er kendetegnende for lejlighederne på Edvard Thomsens Vej 21. Her får du en bolig, hvor livet leves nemmere – med alle tænkelige faciliteter og fordele samlet på ét sted.?

Så ønsker du at bo centralt uden at gå på kompromis med komfort og kvalitet, er dette

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.

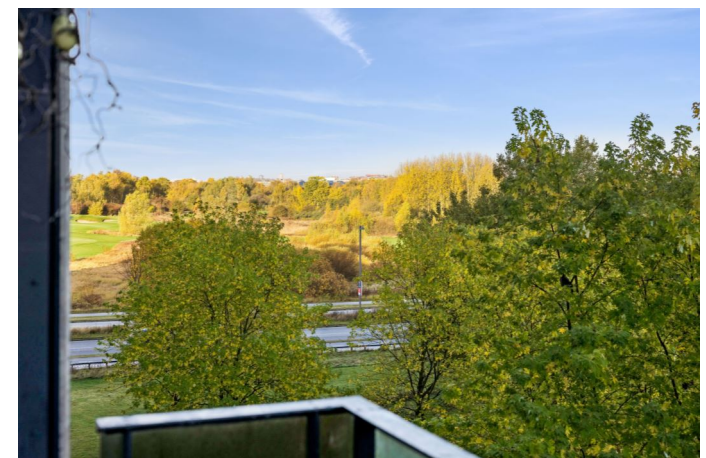
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Oliver Roed Rasmussen

Adresse: Edvard Thomsens Vej 21, 3. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.245.000

Sagsnr.: 113-3209
Ejerudgift/md.: kr. 4.809

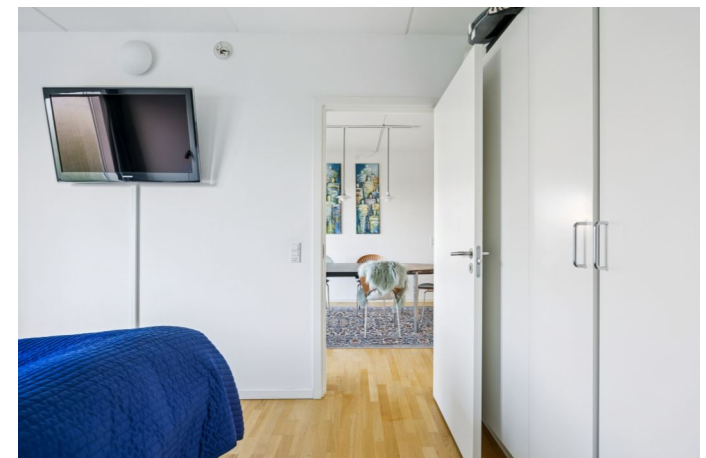
Dato: 05.12.2025



Adresse: Edvard Thomsens Vej 21, 3. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.245.000

Sagsnr.: 113-3209
Ejerudgift/md.: kr. 4.809

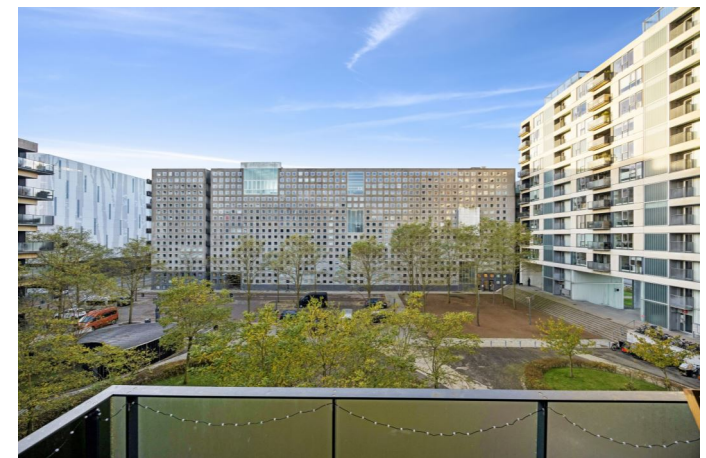
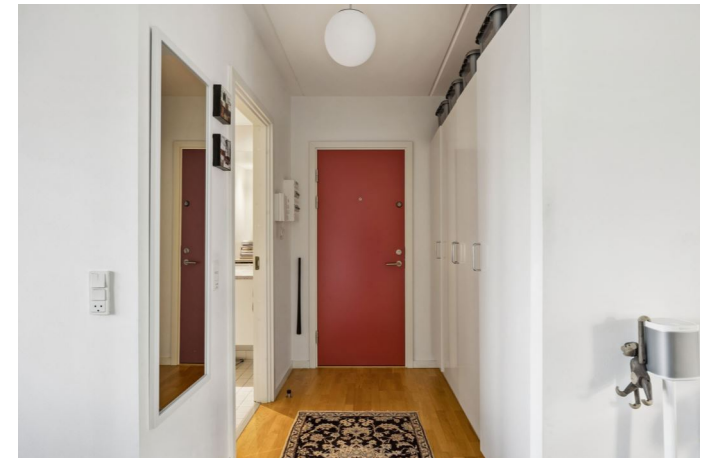
Dato: 05.12.2025



Adresse: Edvard Thomsens Vej 21, 3. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.245.000

Sagsnr.: 113-3209
Ejerudgift/md.: kr. 4.809

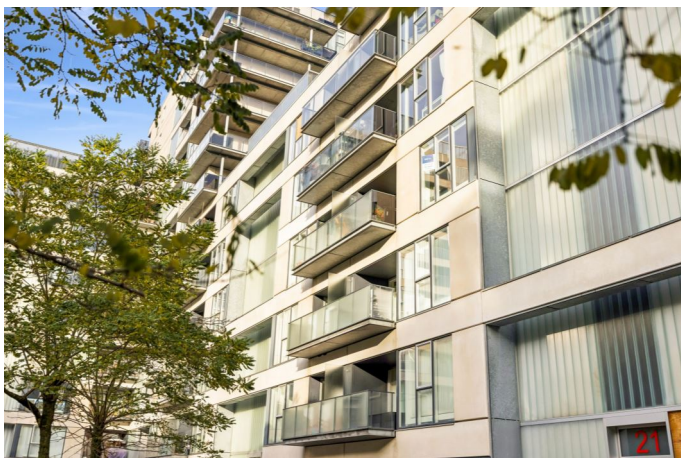
Dato: 05.12.2025



Adresse: Edvard Thomsens Vej 21, 3. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.245.000

Sagsnr.: 113-3209
Ejerudgift/md.: kr. 4.809

Dato: 05.12.2025



Adresse: Edvard Thomsens Vej 21, 3. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.245.000

Sagsnr.: 113-3209
Ejerudgift/md.: kr. 4.809

Dato: 05.12.2025





Adresse: Edvard Thomsens Vej 21, 3. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.245.000

Sagsnr.: 113-3209
Ejerudgift/md.: kr. 4.809

Dato: 05.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Edvard Thomsens Vej 21, 3. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.245.000

Sagsnr.: 113-3209
Ejerudgift/md.: kr. 4.809

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	335 Eksercerpladsen, København
BFE-nr.:	118765
Ejl.nr.:	98
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.046.000 kr.
Grundværdi:	2.372.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.236.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.897.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	93 m ²
- heraf boligareal:	93 m ²
- heraf areal til kælder:	5 m ²
- heraf areal til andet:	-5 m ²
BBR-boligareal:	97 m ²
Evt. øvrige arealer:	

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 01.03.1947 - Dok om luftfartshindringer mv.
Nr. 2 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv.
Nr. 3 lyst d. 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv.
Nr. 4 lyst d. 20.12.2002 - Vedtægter for grundejerforeningen Ørestad City.
Nr. 5 lyst d. 20.12.2002 - Vedtægter for vandlauget I Ørestad.
Nr. 6 lyst d. 24.11.2005 - Dekl om afledning af spildevand og overfladevand mv.
Nr. 7 lyst d. 02.06.2006 - Dok om begyggelse, anvendelse og p-pladser mv.
Nr. 8 lyst d. 26.10.2006 - Aftale om installation og leje af mobilsuganlæg. Uops. til 18.10.2026. Resp. fremt. RK, EM og VLP.
Nr. 9 lyst d. 27.07.2009 - Vedtægter for grundejerforeningen Ørestad City.
Nr. 12 lyst d. 30.09.2015 - Vedtægter for E/F Copenhagen Golfpark.

Planer

Lokalplan nr. 309.
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Ovn mrk. "Gorenje"
Kogeplade mrk. "Voss"
Emhætte mrk. "Gorenje"
Køle/fryseskab mrk. "Samsung"
Opvaskemaskine mrk. "Whirlpool"
Vaskemaskine mrk. "Bosch"
Tørretumbler mrk. "Siemens"

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Edvard Thomsens Vej 21, 3. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.245.000

Sagsnr.: 113-3209
Ejerudgift/md.: kr. 4.809

Dato: 05.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryk Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se police.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Fredningsstatus: Bevaringsværdi ingen.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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.

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.240 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Aconto varme udgør kr. 520,00 pr. mdr.
Aconto vand udgør kr. 90,00 pr. mdr.

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Edvard Thomsens Vej 21, 3. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.245.000

Sagsnr.: 113-3209
Ejerudgift/md.: kr. 4.809

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Ejerforening
Røttestkæmpelse
Hensættelse til vand- og varmemålere

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
16.508
9.421
31.152
126
504

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Ejerskiftegebyr til adm.
I alt

kr.
kr.
kr.
kr.

5.245.000
33.350
2.000
5.280.350

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

57.710

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: 265.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.580 md./ 330.959 år Netto **ekskl.** ejerudgift 22.757 md./ 273.089 år v/24,30%
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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 03.12.2025
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: 1/2 - 1/8

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 21, 3. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.245.000

Sagsnr.: 113-3209
Ejerudgift/md.: kr. 4.809

Dato: 05.12.2025

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:

Der er ingen oplyst gæld udenfor købesummen.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Ørestad City Syd

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 2.197 i form af Anden hæftelse (G/F)

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 88/14193

Adm. fordelingstal: 88/14193

Sikkerhed til e/f: 39.000 kr.

I form af: Anden hæftelse (E/F)

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret til kælderrum nr. 59.

Fælles cykelkælder.

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



Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Amager - vi sætter pris på Amager

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.