



REAL

Amager Boulevard 114, st. th., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	96
Kontantpris	5.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.796		
Byggear	2018	Energimærke	A2020

Sagsnr. **113-3177**

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: Amager Boulevard 114, st. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-3177
Ejerudgift/md.: kr. 4.796

Dato: 18.10.2025



Beskrivelse:

EKSKLUSIV BOLIG MED EGEN HAVETERRASSE

Velkommen til en bolig i absolut topklasse. I den velkendte ejendom Central House, der placerer sig i knudepunktet mellem Islands Brygge, Christianshavn og Amagerbro, får kvaliteten lov til at skinne igennem, mens en stor, intim og sydvestvendt have venter jer.

Læs meget 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: Amager Boulevard 114, st. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-3177
Ejerudgift/md.: kr. 4.796

Dato: 18.10.2025

Træd ganske få trin op eller tag blot bagdøren, som fører dig direkte til denne lejlighed. Her venter en bolig, som rummer i alt 96 m², der kombinerer nordisk minimalisme med New Yorker-grandiositet. Dobbelte, støjreducerende vinduespartier fra gulv til loft er med til at sikre et ugeneret lydbillede og et kompromisløst lysindfald. I hele lejligheden er der lækre egetræsplankegulve med gulvvarme.

Lejlighedens planløsning henvender sig især til mindre familietyper, par og egoister i alle aldre. Lejligheden indeholder entré, køkken og stue, der hænger naturligt sammen i et åbent miljø, som samler hverdagens aktiviteter og forlænges af den sydvendte have med foldedøre, to værelser og et stilrent badeværelse. Lejligheden ligger perfekt placeret i midten af bygningen med direkte udgang fra haven til det udsøgte foreningsmiljø.

Et elegant Invita-køkken fungerer som et praktisk element for hverdagens madlavning altimens de rene linjer og det lyse farvevalg pryder lejlighedens indretning. Der er også gjort ekstra for at hæve køkkenets funktioner med en række ekstra valg af bl.a. alt i hårde hvidevarer fra Siemens, Quooker, massiv 20 mm bordplade, samt den store, praktiske køkkenø. Badeværelset fortsætter stilen i grå og hvide nuancer og med armaturer fra Grohe og en praktisk vaske/tørremaskine fra Siemens.

Soveværelse, kontor, børneværelse eller gæsteværelse. De to regulære værelser kan benyttes til lidt af hvert og byder bl.a. på usædvanligt støjreducerende vinduer med 4 lag inkl. en lyddæmpende rude - her er dejligt lydtæt, så du kan drømme i ro og mag.

Den velkonstruerede ejendom fra 2018 byder desuden på et rigtig hyggeligt gårdmiljø med cykelparkering og grønne planter. Foreningens medlemmer er engagerede i driften af ejendommen, og det har båret frugt - her har man nemlig transformeret udemiljøet til en rekreativ oase for både børn og voksne med siddepladser, krydderurtebede og en kreativ legeplads. Til beboerne hører også et ekstraordinært stort værksted i kælderplan med masser af fælles værktøj og inventar, der kan benyttes frit. Desuden finder du under jorden p-kælderens. **Her kan tilkøbes en p-plads for kr. 300.000.**

Amager Boulevard er en fantastisk adresse på kanten mellem byliv og natur. Voldene folder sig ud få hundrede meter fra adressen, mens Fælledens fredede skønhed blot ligger en cykeltur væk. Samtidig bor man altså i et dynamisk område fuldt af indkøbsmuligheder, buslinjer og Metrostop, så man på få minutter kan nå København K, Amager Strand og Islands Brygge Havnebad. Denne del af byen er i rivende udvikling og præsenterer sig hele tiden med nye koncepter, mens man stadig har den velrenommerede Amager Fælled Skole 500 m. fra hoveddøren.

Velkommen i Central House.

Går du i salgstanker, er du meget velkommen til at kontakte os for en aftale om en uforpligtende salgsvurdering.

Adresse: Amager Boulevard 114, st. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-3177
Ejerudgift/md.: kr. 4.796

Dato: 18.10.2025



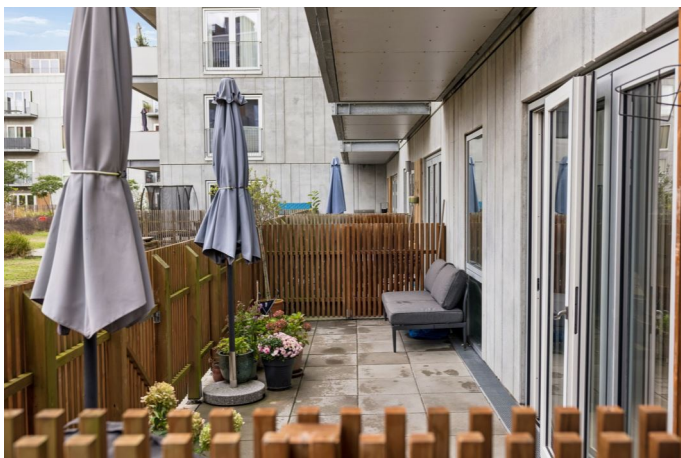
Stue



Udsigt



Terrasse



Terrasse



Stue

Adresse: Amager Boulevard 114, st. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-3177
Ejerudgift/md.: kr. 4.796

Dato: 18.10.2025



Stue



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Amager Boulevard 114, st. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-3177
Ejerudgift/md.: kr. 4.796

Dato: 18.10.2025



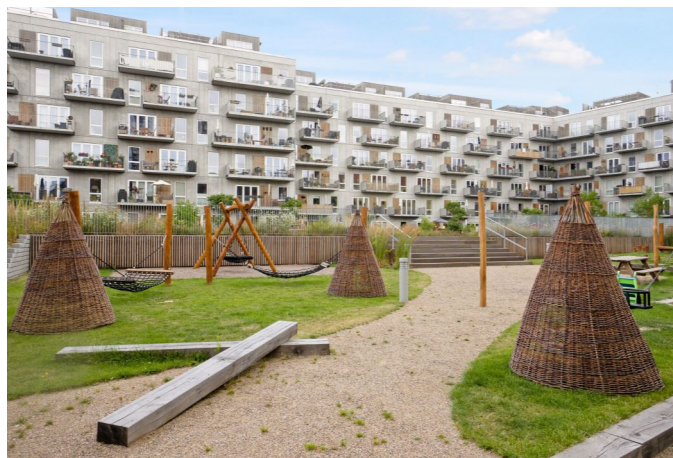
Værelse



Badeværelse



Værelse

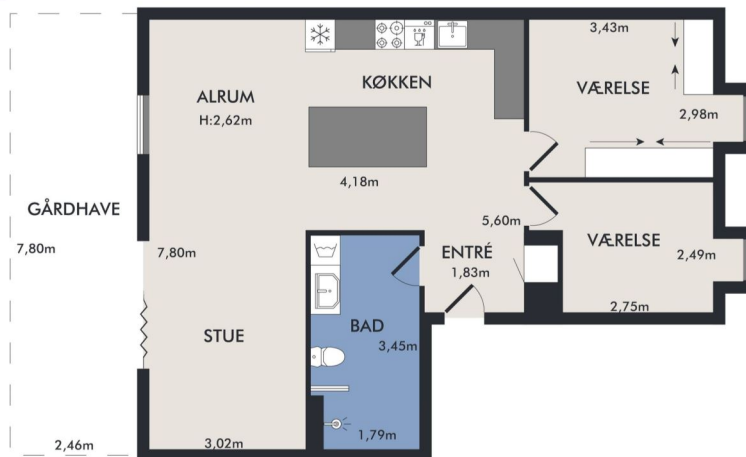


Adresse: Amager Boulevard 114, st. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

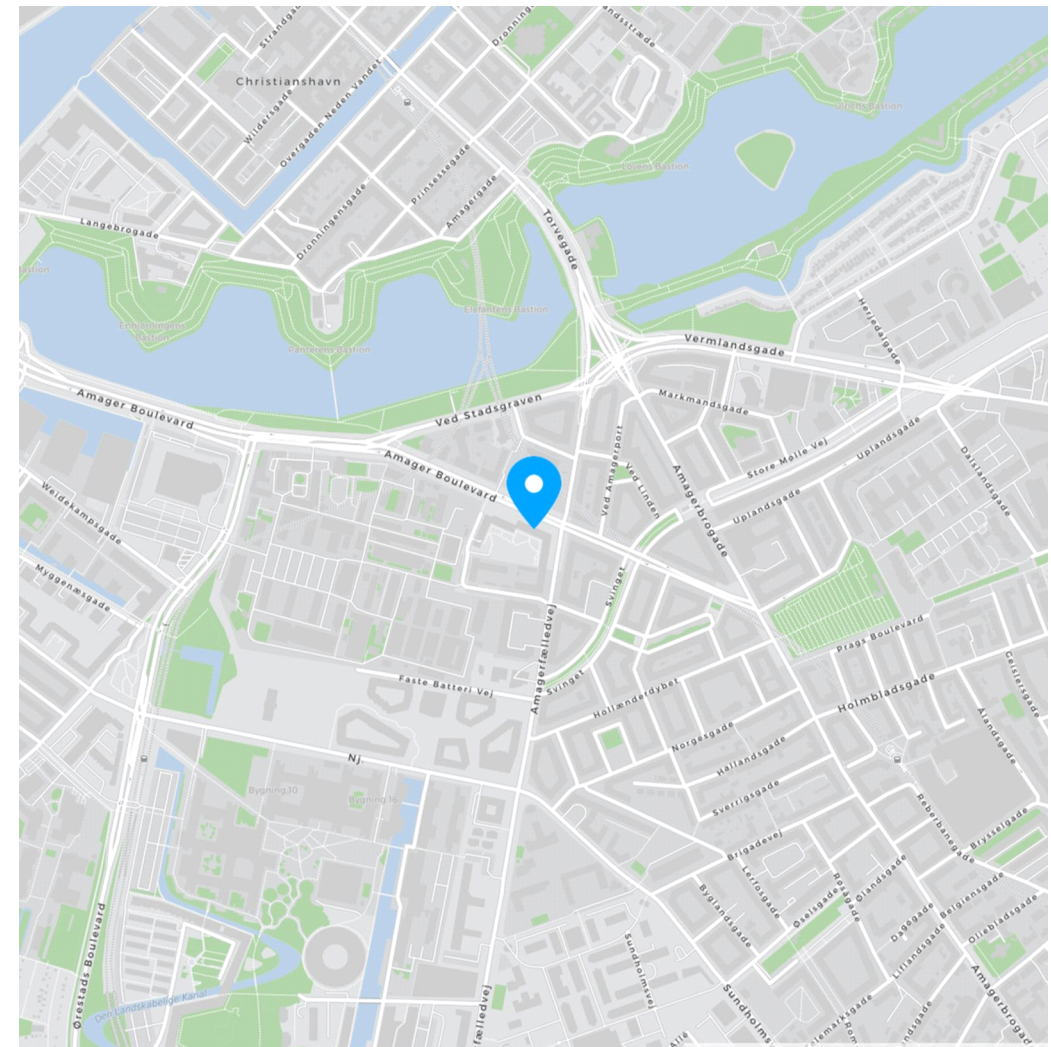
Sagsnr.: 113-3177
Ejerudgift/md.: kr. 4.796

Dato: 18.10.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Amager Boulevard 114, st. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-3177
Ejerudgift/md.: kr. 4.796

Dato: 18.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	68 a Eksercerpladsen, København
BFE-nr.:	111016
Ejl.nr.:	12
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.797.000 kr.
Grundværdi:	2.629.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.837.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.103.200 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	83 m ²
- heraf boligareal:	83 m ²
BBR-boligareal:	96 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. 27.10.2016 - Deklaration om vejudlæg
Nr. 2 lyst d. 06.06.1977 - Dok om vejudlæg
Nr. 3 lyst d. 28.01.1986 - Dok om transformerstation/anlæg mv
Nr. 4 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 5 lyst d. 22.06.1998 - Lokalplan nr. 293
Nr. 6 lyst d. 27.10.2016 - Betingelser for nedlæggelse af offentlig vej, færdsel mv.
Nr. 7 lyst d. 03.02.2017 - Færdselsret, p-kælder, forsyningsledninger mv.
Nr. 8 lyst d. 22.09.2017 - Tillægskøbesum
Nr. 9 lyst d. 22.09.2017 - Fordeling af byggeret
Nr. 10 lyst d. 14.12.2017 - Servitut om byggeret, videreopdeling af ejerlejligheder og forhåndsrelaksation.
Nr. 11 lyst d. 22.01.2018 - Vedtægter for E/F central house
Nr. 13 lyst d. 09.02.2018 - Vedtægter for parkeringslaug Central house
Nr. 15 lyst d. 24.11.2022 - Servitut om spildevandsledning
Nr. 16 lyst d. 19.08.2024 - Deklaration om teleledninger

Planer

Lokalplan 95 og 520.
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Komfur mrk. "Siemens"
Ovn mrk. "Siemens"
Kogeplade mrk. "Siemens"
Emhætte mrk. "Silverline"
Køle/fryseskab mrk. "Siemens"
Opvaskemaskine mrk. "Siemens"
Vaskemaskine mrk. "Ukendt"
Tørretumbler mrk. "Ukendt"

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Amager Boulevard 114, st. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-3177
Ejerudgift/md.: kr. 4.796

Dato: 18.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til forsikringspolisen.

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: Ingen bevaringsværdi.

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.: 5.832 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Solpaneler

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Sælger betaler kr. 486,00 i aconto varme pr. mdr.

Sælger betaler kr. 324,00 i aconto vand 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 A2020.



Adresse: Amager Boulevard 114, st. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-3177
Ejerudgift/md.: kr. 4.796

Dato: 18.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.572	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	10.726	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Rottebekæmpelse	kr.	125	Ejerskiftegebyr	kr.	2.000
Fælleslån ydelse, gårdprojekt	kr.	1.454	I alt	kr.	6.034.850
Fælleslån gebyr, gårdprojekt	kr.	450			
Fællesudgifter aconto	kr.	25.226	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		57.553			

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 31.633 md./ 379.596 år Netto **ekskl.** ejerudgift 26.079 md./ 312.952 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 3 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: 16.10.2025
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: Amager Boulevard 114, st. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-3177
Ejerudgift/md.: kr. 4.796

Dato: 18.10.2025

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån gårdprojekt	8.324	31.12.2024
Fælleslån vedr. gårdprojekt overtages af køber i forbindelse med handlen.		

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
Totalkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.272.930	2.361.687	2.358.999	DKK	2,42	156.943	22,50	3,12			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 83/10832
Adm. fordelingstal: 83/10832
Sikkerhed til e/f: 40.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret til kælderrum nr. 11

Fælles cykelkælder
Fælles værksted

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.