



REAL



Ørestads Boulevard 55A, 2. 204, 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	131
Kontant	7.495.000	Værelser	2
Ejerudgift	5.682	Altan	Ja
Byggeår	2008	Energimærke	C

Sagsnr. **113-3338**

RealMæglerne Amager ApS

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Ørestads Boulevard 55A, 2. 204, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-3338
Ejerudgift/md.: kr. 5.682

Dato: 01.05.2026



Velkommen til et arkitektonisk vartegn: VM Bjerget

Det er en sjælden fornøjelse at byde velkommen i VM Bjerget – en af Danmarks mest ikoniske ejendomme og en international genistreg fra 2008, tegnet af BIG – Bjarke Ingels Group. Bygningen er ikke blot en bolig, men et prisvindende monument over moderne livsstil, kåret som "World's Best Residential Building" ved World Architecture Festival.

Byliv møder bjergnatur

Inspirationen er hentet fra de sydeuropæiske bjergbyer, hvor boligerne klatrer forskudt op ad skråningen. Dette skaber en unik symbiose, hvor hver enkelt bolig nyder optimalt lys, luft og privatliv under devisen: *Den enes tag er den andens private have*.

Her forenes forstadsdrømmens udeliv med storbyens puls i en menneskeskabt bjergtop i Ørestads hjerte.

Funktionalitet møder arkitektonisk magi

Som beboer bliver man mødt af en ankomstoplevelse i særklasse. Bygnings indre fundament udgøres af et spektakulært p-hus, der fungerer som en gigantisk, farverig katedral med op til 16 meter til loftet. De indvendige vægge stråler i et nøje udvalgt farvespil, mens facaden prydes af et fotorealistisk motiv af Mount Everest. En genial detalje er den unikke bjergbane-elevator, der kører skråt langs bygningens indre vægge og fragter dig direkte fra p-pladsen til din hoveddør – en kombination af praktisk luksus og arkitektonisk magi.

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: Ørestads Boulevard 55A, 2. 204, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-3338
Ejerudgift/md.: kr. 5.682

Dato: 01.05.2026

... og vi fortsætter i boligen

Indenfor mærker man straks, at de visionære tanker fra bygningens ydre er ført med helt ind i hjemmet. Du bydes velkommen i en rummelig entré, der flankeres af et praktisk bryggers og et gæstetoilet – en funktionel og gennemtænkt start på boligen. Herfra åbner hjemmet sig op i et imponerende og lysfyldt opholdsrum, hvor den markante glasfacade inviterer dagslyset helt indenfor og skaber en let, luftig atmosfære.

Stuen flyder naturligt sammen med køkken-alrummet, hvor et spritnyt og aldrig brugt køkken står som boligens elegante samlingspunkt. Her er generøs plads til både gastronomiske udfoldelser og store middage, alt imens udsigten til den blå himmel over Ørestad tilføjer et strejf af hverdagshverdagsmagi.

Soveværelset er en rolig oase, præget af store gulv-til-loft-vinduer, der sikrer en enestående rumfornemmelse. Herfra er der direkte adgang til det stilrene badeværelse, der med sin store bruseniche, rainshower og væghængte toilet fuldender oplevelsen af moderne luksus.

Udeliv uden sammenligning

Boligens ubestridte højdepunkt er den markante terrasse, der i kraft af bjergets unikke arkitektur strækker sig usædvanligt langt ud i det fri, med indbyggede grønne arealer - alt sammen vedligeholdes af foreningens egen service på træet og de grønne arealer. Placeringen er ideel til at fange den sene aftensol, mens de imponerende kvadratmeter gør terrassen lige så velegnet til store sommerfester som til stille, intime stunder i private rammer. Herfra har du et uforstyrret vue over Amagers grønne naturvidder, der skaber en smuk kontrast til bygningens skarpe linjer.

Hverdagen på toppen

Beliggenheden forener storbyens puls med naturens ro. Med Amager Fælled og Byparken som nærmeste naboer er der aldrig langt til frisk luft og løbestier, mens hverdagens logistik glider ubesværet med kun 400 meter til Metroen og hurtig forbindelse til Øresundstoget. Med Field's, områdets rige caféliv og Ørestads dynamiske atmosfære lige uden for døren, får du her det absolut bedste fra både natur og by.

Adresse: Ørestads Boulevard 55A, 2. 204, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-3338
Ejerudgift/md.: kr. 5.682

Dato: 01.05.2026



Køkken



Stue



Stue



Køkken



Værelse



Værelse

Adresse: Ørestads Boulevard 55A, 2. 204, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-3338
Ejerudgift/md.: kr. 5.682

Dato: 01.05.2026



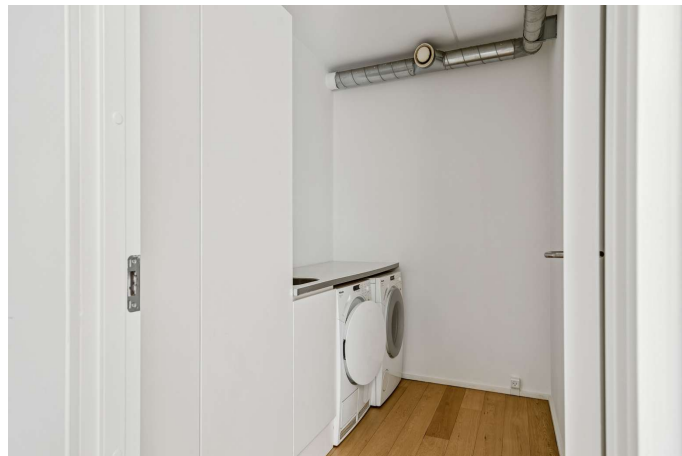
Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Bryggers



Ejendommen

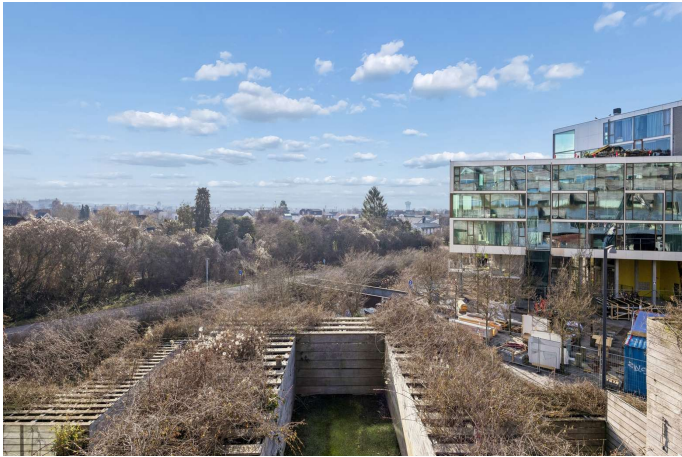


Ejendommen

Adresse: Ørestads Boulevard 55A, 2. 204, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-3338
Ejerudgift/md.: kr. 5.682

Dato: 01.05.2026



Udsigt



Ejendommen



Hall

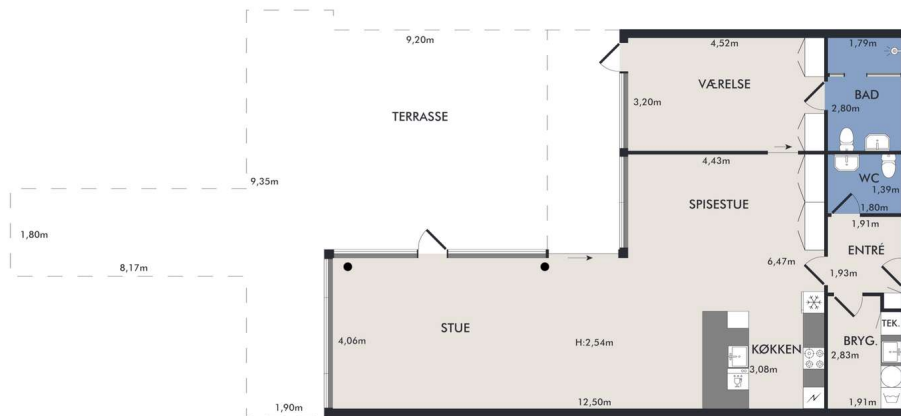


Entre

Adresse: Ørestads Boulevard 55A, 2. 204, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-3338
 Ejerudgift/md.: kr. 5.682

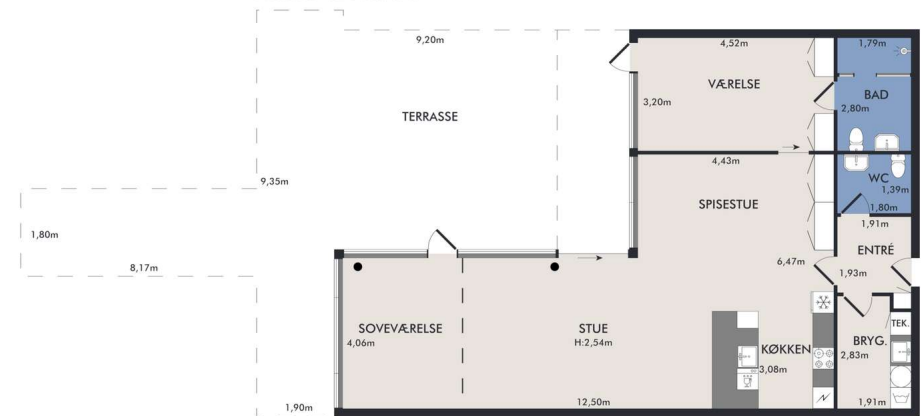
Dato: 01.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



ALTERNATIV PLANTEGNING



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Ørestads Boulevard 55A, 2. 204, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-3338
Ejerudgift/md.: kr. 5.682

Dato: 01.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	344 Eksercerpladsen, København
BFE-nr.:	120090
Ejerl. Nr.:	13
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.789.000
Grundværdi:	2.550.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.831.200
Grundlag for grundskyld:	2.040.000

Arealer**

Tinglyst areal:	109 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	109 m ²
BBR-boligareal:	131 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: 18.04.2002 - Dekl. ang. Metro m.m. 56d4c00e-47b5-43f9-b5f2-616dbe24d5b7 - påtegning 12.02.2021
- Nr. 5: 20.12.2002 - Vedtægter for grundejerforeningen Ørestad City. Tillige lyst pantstiftende. Tillæg lyst 27.07.2009-75217-01
- Nr. 6: 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. 7: 10.11.2004 - Dok vedrørende sikring af Metroen i Ørestad hæftelser
- Nr. 8: 24.11.2005 - Dekl om afledning af spildevand og overfladevand mv.
- Nr. 9: 25.08.2008 - Dok om maksimal bebyggelse, en evt. sup- plerende købesum, anvendelse og antal p-pladser mv.
- Nr. 11: 27.07.2009 - Vedtægter for grundejerforeningen Ørestad City, tillæg, indeholder udvidet påtæleret. Tillæg til vedtægter lyst 20.12.2002-178194-01 - 8e3898b7-5d77-497b-b960-f00af004c4e5 - relaksation 04.12.2018
- Nr. 14: 27.08.2008 -
- Nr. 15: 16.09.2019 - Tillæg til vedtægter tinglyst med dato/løbenr.: 27.08.2008-91444-01

Planer

- 15. Lokalplan nr. 309 - Ørestad City Nord
- 15a. Lokalplan nr. 309-2 - Ørestad City Nord tillæg 2

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

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (IKEA SKOGSNÄS, 2026), Opvaskemaskine (IKEA KALLBODA, 2026), Kogeplade (IKEA BLIXTSNABB, 2026), Ovn (IKEA FORNEBY, 2026, Varmluftovn m. direkte damp), Vinkøleskab (IKEA SPELNÄS, 2026), Mikrobølgeovn (IKEA MÅGEBO, 2026), Emhætte (IKEA UTDRAG, 2026), Vaskemaskine (INGEN GARANTI FOR FUNKTIONSDYGTIGHED), Tørretumbler (INGEN GARANTI FOR FUNKTIONSDYGTIGHED)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ørestads Boulevard 55A, 2. 204, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-3338
Ejerudgift/md.: kr. 5.682

Dato: 01.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.486 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Årsudgift til varme: Køber gøres opmærksom på, at udgiften til varme betales aconto og udgør pt kr. 16.486,44 årligt. Andet er ikke oplyst, da lejligheden har stået tom.
Aconto varme 1.373,87 kr. pr. måned
Aconto vand 452,13 kr. pr. måned

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenet - generel

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.

Bevaringsværdig

Bevaringsværdi ingen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig

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.

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



Adresse: Ørestads Boulevard 55A, 2. 204, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-3338
Ejerudgift/md.: kr. 5.682

Dato: 01.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.539	Kontantpris	kr.	7.495.000
Grundskyld	kr.	10.404	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.850
Rottebekæmpelse	kr.	1.800	Ejerskifte gebyr, EF	kr.	3.250
Fællesudgifter	kr.	29.904	I alt	kr.	7.545.100
Grundfond	kr.	6.540	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	68.187			

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 40.692 md. / 488.307 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 33.285 md. / 399.425 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Ørestads Boulevard 55A, 2. 204, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 113-3338
Ejerudgift/md.: kr. 5.682

Dato: 01.05.2026

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. 16: hovedstol kr. 2.088.000
Nr. 17: hovedstol kr. 889.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen Grundejerforening

Navn: Ørestad City

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Kr. 2.848 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Ejerforening

Navn: E/F VM Bjerget

Eksisterende sikkerhed: Kr. 41.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 109 / 16794

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Brugsret til opbevaringsrum i kælderplan.

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 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.