



REAL

Amager Boulevard 112, 1. th., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	123
Kontantpris	7.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	6.211		
Byggear	2018	Energimærke	A2020

Sagsnr. **113-3086**

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 112, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 113-3086
Ejerudgift/md.: kr. 6.211

Dato: 25.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne fantastiske ejerlejlighed beliggende centralt på Amager Boulevard, hvor moderne design møder komfortabel livsstil. Denne smukke lejlighed, bygget i 2018, byder på hele 123 kvadratmeter velindrettet boligareal, der er perfekt til både familier og par, som ønsker et hjem med plads til at udfolde sig.

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: Amager Boulevard 112, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 113-3086
Ejerudgift/md.: kr. 6.211

Dato: 25.12.2025

Lejligheden imponerer fra første øjekast med sine tre rummelige soveværelser. Hvert værelse er designet med tanke på både funktionalitet og æstetik, hvilket giver dig mulighed for at indrette dem efter dine behov – hvad enten det er som soveværelse, kontor eller gæsteværelse. De store vinduer sikrer masser af naturligt lys dagen igennem og skaber en behagelig atmosfære i hele hjemmet. Dertil et stort badeværelse med separat brus, rummelig bruseniche og væghængt toilet!

Det åbne køkken-alrum fungerer som hjertet af lejligheden. Her kan du nyde hyggelige middage ved spiseafdelingen eller slappe af i det indbydende stueområde. Køkkenet er udstyret med moderne hvidevarer og rigeligt skabsplads, hvilket gør madlavning til en leg. Den åbne planløsning fremmer socialt samvær og gør det nemt at være vært for venner og familie.

En af de helt store fordele ved denne lejlighed er den store altan, der tilbyder et privat uderum midt i byen. Her kan du nyde solen det meste af dagen takket være dens strategiske placering, der også giver god beskyttelse mod vinden og i øvrigt ligger ud til de overraskende rolige omgivelser. Det perfekte sted at starte dagen med en kop kaffe eller afslutte aftenen under stjernerne.

Central House skiller sig ud med sin avancerede lydisolering i vinduerne, der sikrer en overraskende fredfyldt atmosfære både inde og ude trods den centrale placering. Den murstensbeklædte facade kombineret med industrielle elementer på gårdsiden bidrager til bygningens karakteristiske udtryk - her får du både æstetikken fra traditionel arkitektur og det rå look fra industrielt design.

Gårdmiljøet er ligeledes bemærkelsesværdigt med sine hyggelige stisystemer omkranset af grønne arealer, små bede samt en stor legeplads der inviterer børnene til leg. En privat parkeringsplads kan erhverves for kr. 300.000 i p-kælderen, som nemt nås fra gårdmiljøet eller naboopgangen ligesom den overdækkede cykelparkering.

Beliggende ved knudepunktet mellem Christianshavn, Amagerbro og Indre By/Rådhuspladsen placeres du midt i pulserende byliv i København uden at gå på kompromis med fredelige omgivelser. Med kort afstand til Metro har du hele byen inden for rækkevidde. Ligeledes ligger både KUA, skole og daginstitution inden for kort afstand ligesom Islands Brygge er inden for kort rækkevide, hvis fødderne skal dypes. Skal du på en løbetur er Amager Fælled det oplagt mål, som kan nås inden for få minutter!

Velkommen til Central House.

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

Adresse: Amager Boulevard 112, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 113-3086
Ejerudgift/md.: kr. 6.211

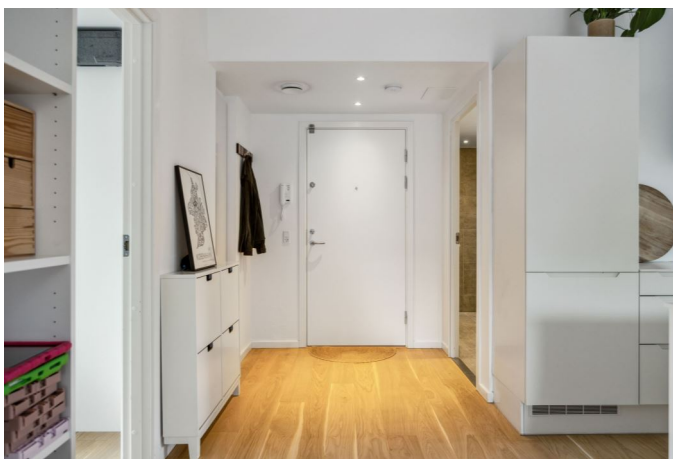
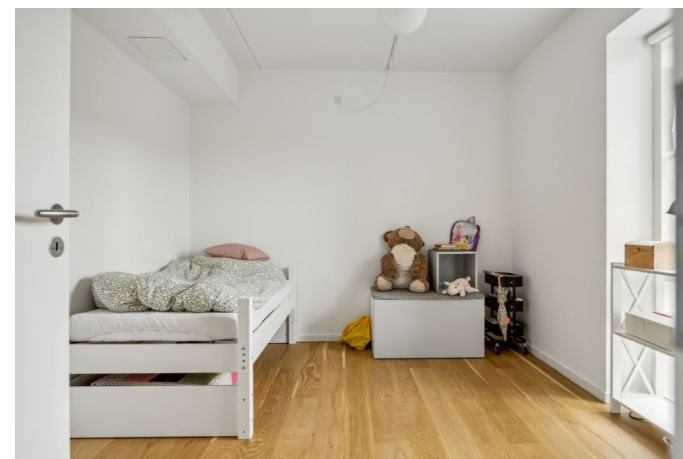
Dato: 25.12.2025



Adresse: Amager Boulevard 112, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 113-3086
Ejerudgift/md.: kr. 6.211

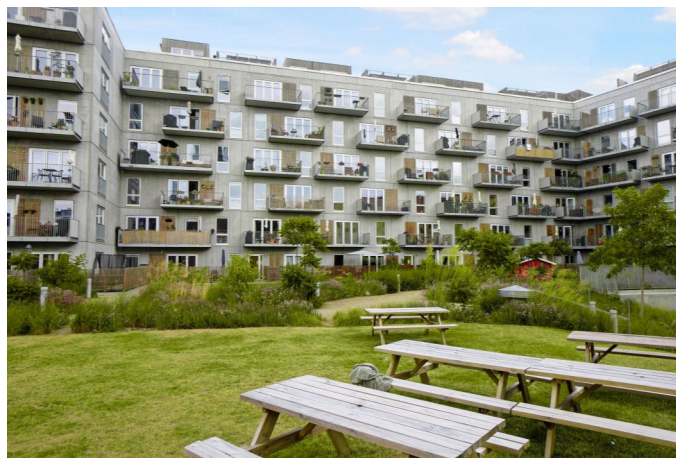
Dato: 25.12.2025



Adresse: Amager Boulevard 112, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 113-3086
Ejerudgift/md.: kr. 6.211

Dato: 25.12.2025



Adresse: Amager Boulevard 112, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 113-3086
Ejerudgift/md.: kr. 6.211

Dato: 25.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Amager Boulevard 112, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 113-3086
Ejerudgift/md.: kr. 6.211

Dato: 25.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	68 a Eksercerpladsen, København
BFE-nr.:	111381
Ejl.nr.:	31
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.129.000 kr.
Grundværdi:	3.325.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.903.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.660.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	110 m ²
- heraf boligareal:	110 m ²
BBR-boligareal:	123 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):

Ovn, Siemens
Kogeplade, Siemens
Emhætte, Silverline
Køle-/fryseskab, Siemens
Opvaskemaskine, Siemens
Vaskemaskine og tørretumbler (kombineret), Siemens

Elektriske gardiner i soveværelser mod nord.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Amager Boulevard 112, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 113-3086
Ejerudgift/md.: kr. 6.211

Dato: 25.12.2025

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 forsikringspolice.

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.

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.: 3.739 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2023/2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Solpaneler

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 112, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 113-3086
Ejerudgift/md.: kr. 6.211

Dato: 25.12.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	25.006	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.595.000
Grundskyld	kr.	13.566	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	47.450
Ejerforening	kr.	33.433	Ejerskiftegebyr	kr.	2.000
Rottebekæmpelse	kr.	145	I alt	kr.	7.644.450
Ydelse fælleslån	kr.	1.930			
Gebyr fælleslån gårdprojekt	kr.	450	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					

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: 380.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 40.907 md./ 490.886 år Netto **ekskl.** ejerudgift 33.434 md./ 401.210 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: 25.12.2025
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: Amager Boulevard 112, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 113-3086
Ejerudgift/md.: kr. 6.211

Dato: 25.12.2025

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån	12.146	31.12.2023
Fælleslån 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/2,2% Obligationslån	Obligationslån	4.281.000	4.281.000	4.300.048	DKK	2,2	130.506	30,00	2,95			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 110/10832
Adm. fordelingstal: 110/10832
Sikkerhed til e/f: 40.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret til kælderrum
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.