



REAL

Bardenflethsgade 1, 1. tv., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	158
Kontantpris	8.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	8.104		
Byggear	2018	Energimærke	A2020

Sagsnr. **113-3030**

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: Bardenfletshgade 1, 1. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 113-3030
Ejerudgift/md.: kr. 8.104

Dato: 16.09.2025



Beskrivelse:

Vi præsenterer stolt denne imponerende ejerlejlighed, der byder på hele 158 kvadratmeter ren luksus og moderne komfort. Bygget i 2018, fremstår boligen som ny med en indretning, hvor kvalitet, funktionalitet og æstetik går op i en højere enhed. Her er alt gjort klar til jer – det er blot at flytte ind og begynde et nyt kapitel i disse fantastiske rammer.

Når I træder indenfor, mødes I af en rummelig entré med indbygget skabsplads. Denne åbner op til lejlighedens hjerte: et stort opholdsrum, der kombinerer spisestue, dagligstue og køkken i ét harmonisk rum. Køkkenet er udstyret med alle tænkelige integrerede hårde hvidevarer og designet til at være både funktionelt og stilfuldt. De store vinduespartier lader lyset strømme ind og giver jer en betagende udsigt over omgivelserne.

Lejligheden rummer tre gode værelser samt to moderne toiletter, hvilket gør den ideel for både familier eller par, der ønsker ekstra plads. Som beboere bliver I del af en attraktiv ejerforening med adgang til et fælles værksted samt et nyanlagt gårdmiljø fra 2021. Her kan I nyde græsarealerne, de solrige hyggekrege eller lade børnene lege frit på legepladsen.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; placeret lige ved starten af Amager har I kort afstand til både natur- og bylivets glæder. Med cykel når I hurtigt København K eller Islands Brygge på få minutter. Området bugner af dagligvarebutikker, specialforretninger samt skoler og institutioner – alt hvad hjertet begærer findes lige uden for døren.

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

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: Bardenfletshgade 1, 1. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 113-3030
Ejerudgift/md.: kr. 8.104

Dato: 16.09.2025



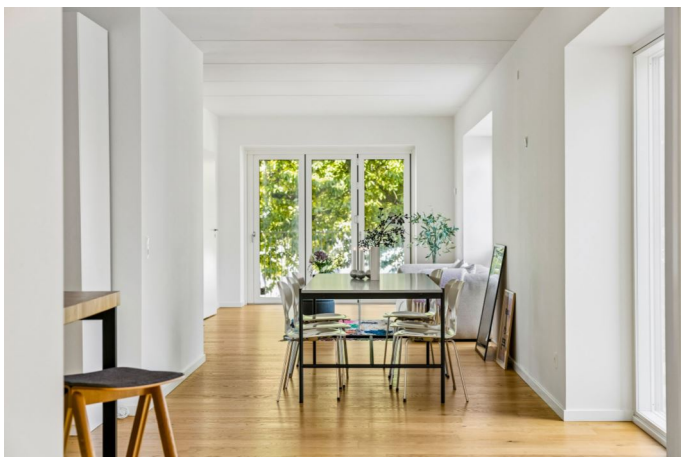
Værelse



Altan



Alrum



Alrum



Køkken



Køkken

Adresse: Bardenflethsgade 1, 1. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 113-3030
Ejerudgift/md.: kr. 8.104

Dato: 16.09.2025



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Hall

Adresse: Bardenfletshgade 1, 1. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 113-3030
Ejerudgift/md.: kr. 8.104

Dato: 16.09.2025



Badeværelse



Badeværelse



Altan



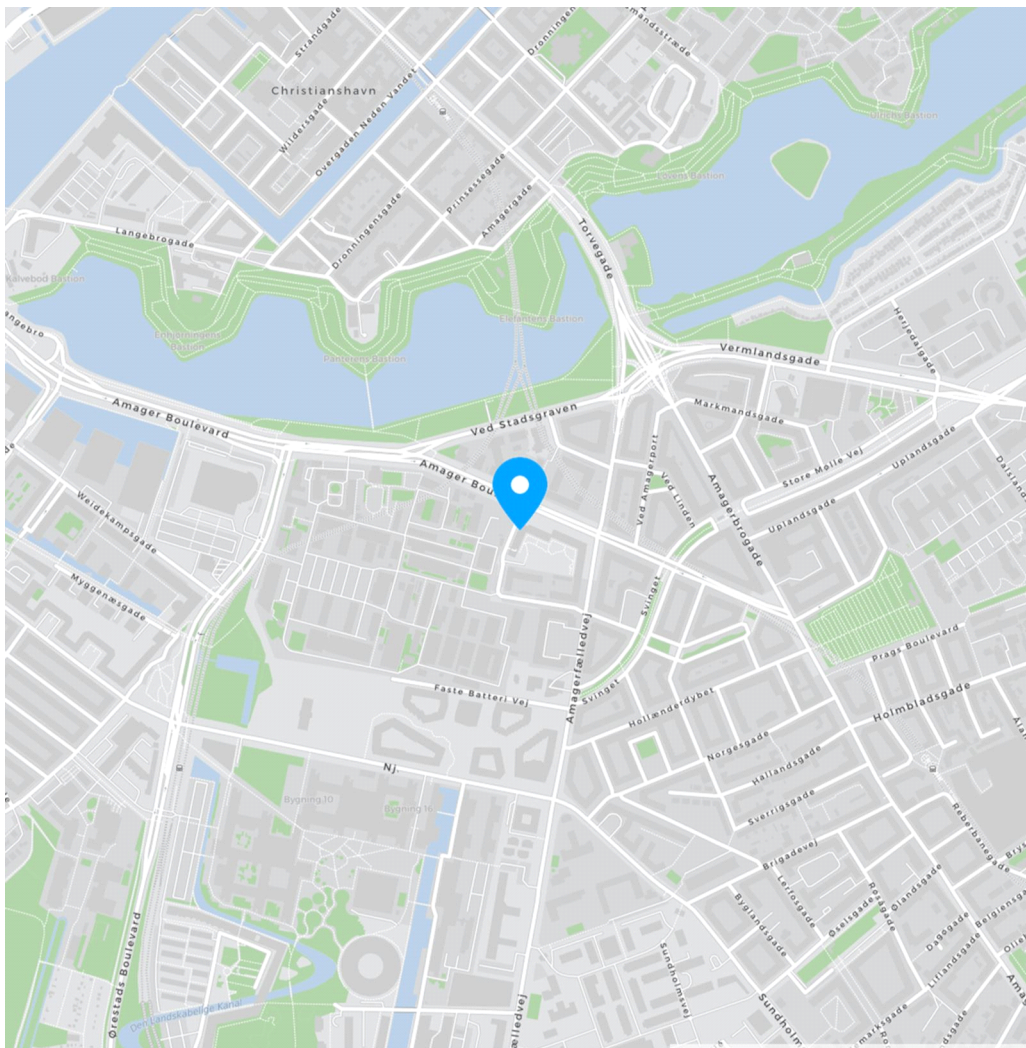
Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Bardenflethsgade 1, 1. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 113-3030
Ejerudgift/md.: kr. 8.104

Dato: 16.09.2025



Adresse: Bardenflehsgade 1, 1. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 113-3030
Ejerudgift/md.: kr. 8.104

Dato: 16.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 68 a Eksercerpladsen, København
BFE-nr.: 111375
Ejl.nr.: 26
Zonestatus: Byzone
Vand: Offentlig
Vej: Offentlig
Kloak: Offentlig
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 8.576.000 kr.
Grundværdi: 4.416.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.860.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 3.532.800 kr.

Tilbehør:

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

Ovn mrk. "Siemens"
Kogeplade mrk. "Siemens"
Emhætte mrk. "Siemens"
Køle/fryseskab mrk. "Siemens"
Køleskab mrk. "Siemens"
Fryser mrk. "Siemens"
Opvaskemaskine mrk. "Siemens"
Vaskemaskine mrk. "Siemens"

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 145 m²
- heraf boligareal: 145 m²

BBR-boligareal: 158 m²

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, frsyningsledninger 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 forhåndrelaksation.
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. 16 lyst d. 24.11.2022 - Servitut om spildevandsledning.
Nr. 17 lyst d. 19.08.2024 - Deklaration om teleledninger.

Planer

Lokalplan nr. 293.
Lokalplan nr. 520 - Bardenflehsgade II
Lokalplan nr. 95 - Seruminstitutet
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Adresse: Bardenflehsgade 1, 1. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 113-3030
Ejerudgift/md.: kr. 8.104

Dato: 16.09.2025

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 forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenede.

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.

Aconto vand

Sælger betaler kr. 490,00 i aconto vand pr. mdr.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.551 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Solpaneler

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler kr. 410,00 i aconto varme pr. mdr. jf. E/F skema.

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: Bardenflehsgade 1, 1. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 113-3030
Ejerudgift/md.: kr. 8.104

Dato: 16.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	34.990	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.495.000
Grundskyld	kr.	18.017	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	52.850
Ejerforening	kr.	44.070	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	2.000
Rottebekæmpelse	kr.	170	I alt	kr.	8.549.850
			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		97.248			

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: 425.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 45.782 md./ 549.386 år Netto **ekskl.** ejerudgift 37.389 md./ 448.667 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: 16.09.2025
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: Bardenflehsgade 1, 1. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 113-3030
Ejerudgift/md.: kr. 8.104

Dato: 16.09.2025

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:

Restgælden for fælleslånet udgør kr. 236.525,55 pr. 31.12.2024. Nærværende lejlighed deltager ikke i fælleslånet. Restgælden udgør således kr. 0,00.

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
Nordea kredit/2,3% Obligationslån	Obligationslån	400.000	400.000	403.465	DKK	2,34	13.016	26,25	3,25			Nej	
Nordea kredit/2,3% Obligationslån	Obligationslån	2.803.000	2.803.000	2.820.348	DKK	2,34	91.232	26,50	3,22			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 145/10832
Adm. fordelingstal: 145/10832
Sikkerhed til e/f: 40.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret til kælderrum nr. 26.
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.