

REAL



## Amager Boulevard 116, 3. tv, 2300 København S

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>94</b>
Kontant	<b>6.995.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>4.930</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>2018</b>	Energimærke	<b>A2020</b>

Sagsnr. **113-3377**

**RealMæglerne Amager ApS**

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 32572211 / [www.realmaeglerne.dk/113](http://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: Amager Boulevard 116, 3. tv, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3377  
Ejerudgift/md.: kr. 4.930

Dato: 20.06.2026



### **SYDVESTVENDT HJØRNELEJLIGHED I DET EKSKLUSIVE CENTRAL HOUSE**

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 altan 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 116, 3. tv, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3377  
Ejerudgift/md.: kr. 4.930

Dato: 20.06.2026

Tag elevatoren op på 3. sal. Her venter boligen, som rummer i alt 94 m<sup>2</sup>, 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, stue og køkken, der hænger naturligt sammen i et åbent miljø, som samler hverdagens aktiviteter og forlænges af den sydvestvendte altan med foldedøre, to værelser og badeværelse. Lejligheden ligger i hjørnet, så altanen føles privat og ligger godt i læ, altimens den fungerer som en perfekt forlængelse af stueplan.

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. 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 der kan sågar rives en væg ned til det store værelse, for så at vende tilbage til den originale planløsning og dermed udvide stuen.

Den velkonstruerede ejendom fra 2018 byder desuden på et rigtig hyggeligt gårdmiljø med cykelparkering og stisystemer omgivet af grønt. Foreningens medlemmer er engagerede i driften af ejendommen, og det har båret frugt - her har man nemlig gået sammen om projektet i gården og transformeret dette til en rekreativ oase for både børn og voksne med siddepladser, krydderurtebede og legeområder.

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.

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

Adresse: Amager Boulevard 116, 3. tv, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3377  
Ejerudgift/md.: kr. 4.930

Dato: 20.06.2026



Stue



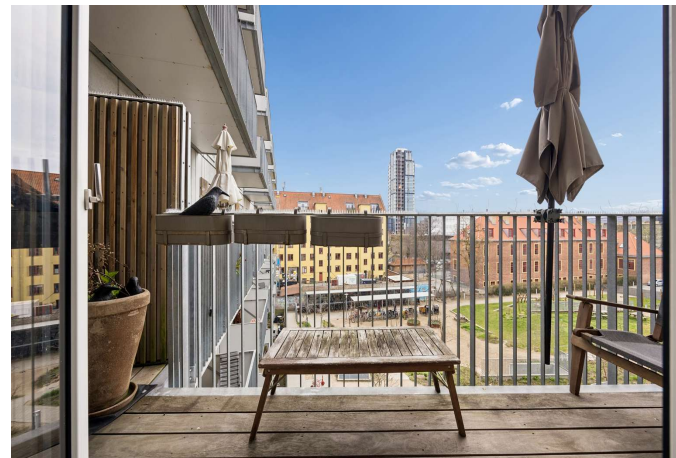
Spisestue



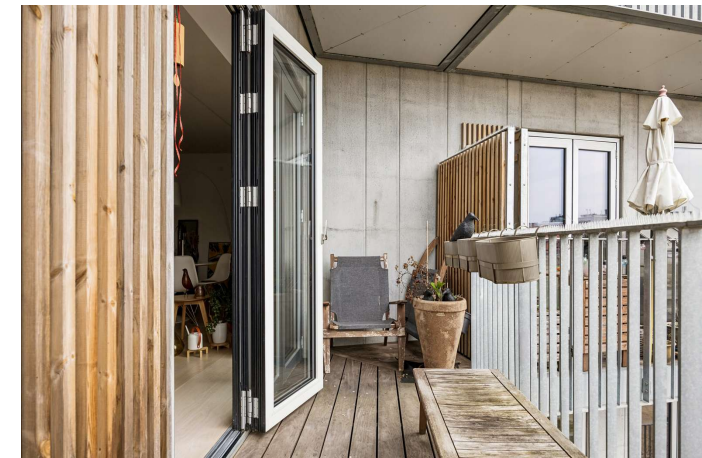
Køkken



Udsigt



Altan



Altan

Adresse: Amager Boulevard 116, 3. tv, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3377  
Ejerudgift/md.: kr. 4.930

Dato: 20.06.2026



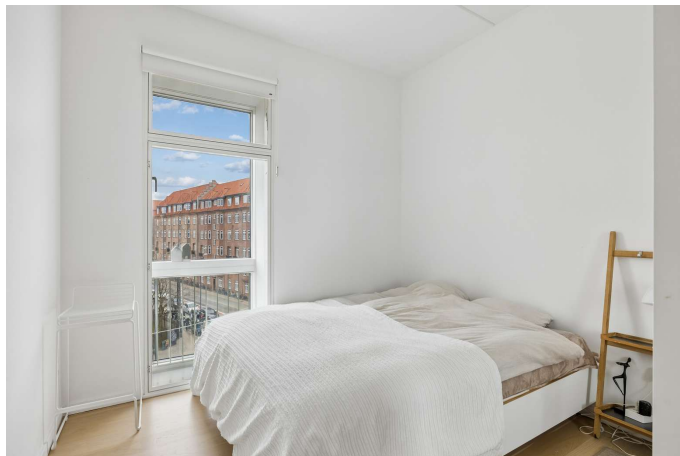
Udsigt/gårdmiljø



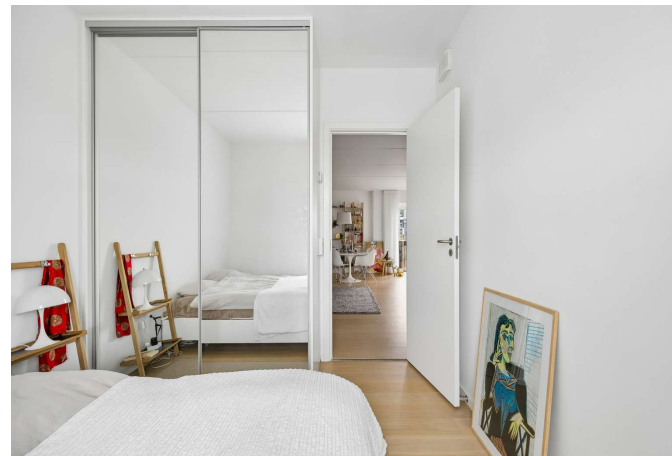
Stue



Badeværelse



Værelse



Værelse



Værelse



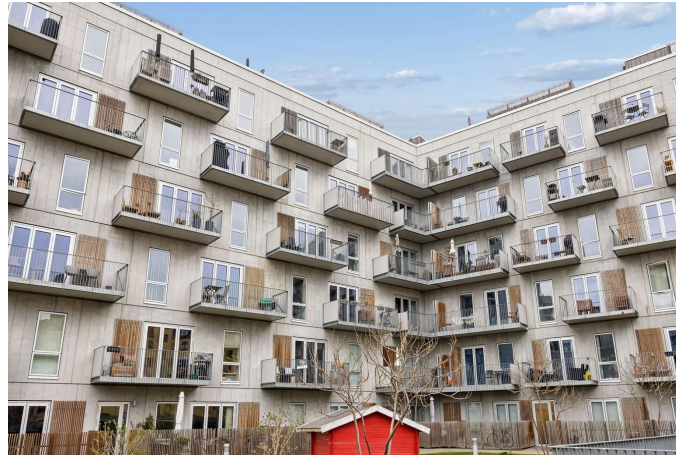
Adresse: Amager Boulevard 116, 3. tv, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3377  
Ejerudgift/md.: kr. 4.930

Dato: 20.06.2026



Værelse



Ejendommen



Gæsteparkering

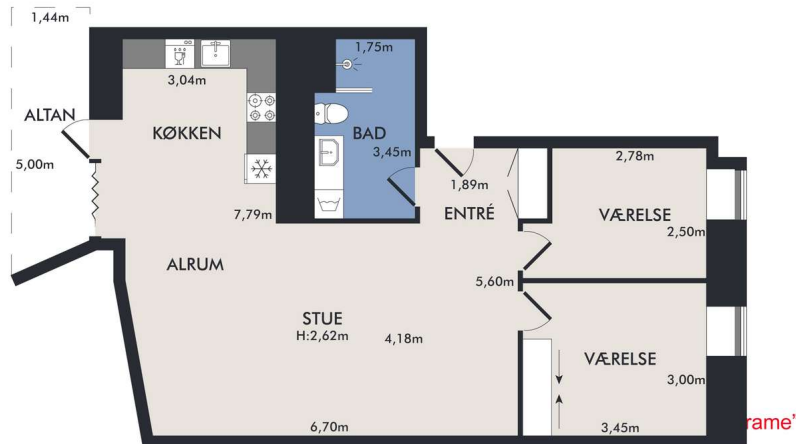


Ejendommen

Adresse: Amager Boulevard 116, 3. tv, 2300 København S  
 Kontantpris: kr. 6.995.000

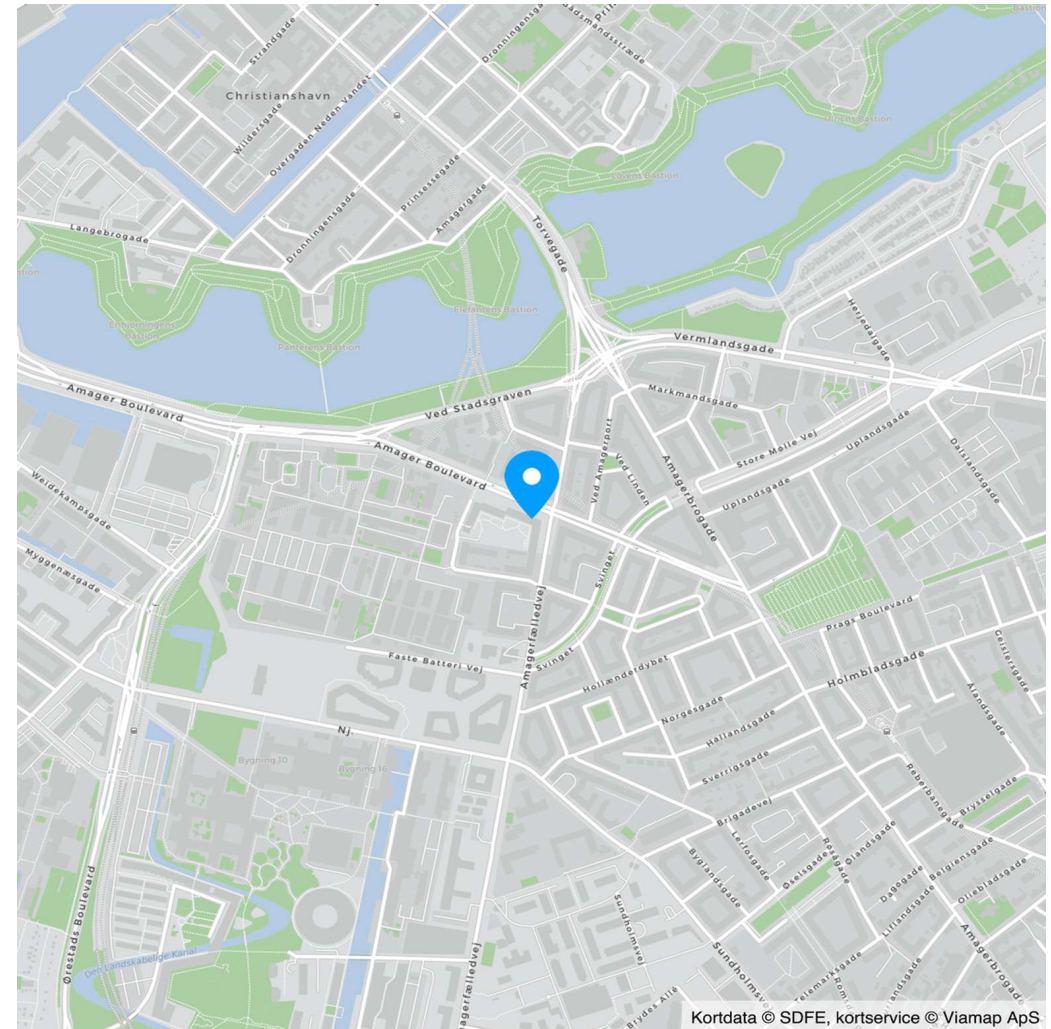
Sagsnr.: 113-3377  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.930

Dato: 20.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viarnap ApS

Adresse: Amager Boulevard 116, 3. tv, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3377  
Ejerudgift/md.: kr. 4.930

Dato: 20.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	68a Eksercerpladsen, København
BFE-nr.:	111435
Ejerl. Nr.:	80
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2018

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.143.000
Grundværdi:	2.828.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.114.400
Grundlag for grundskyld:	2.262.400

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	81 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	81 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	94 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 27.10.2016 - Deklaration om vejudlæg
- Nr. 2: 06.06.1977 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil 1\_L-III\_280
- Nr. 3: 28.01.1986 - Dok om transformerstation/anlæg mv 1\_L-III\_280
- Nr. 4: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F-13-I 1\_F-I\_13
- Nr. 5: 22.06.1998 - Lokalplan nr 293
- Nr. 6: 27.10.2016 - Betingelser for nedlæggelse af offentlig vej, færdsel mv.
- Nr. 7: 03.02.2017 - Færdselsret, p-kælder, forsyningsledninger mv.
- Nr. 8: 22.09.2017 - Tillægskøbesum
- Nr. 9: 22.09.2017 - Fordeling af byggeret
- Nr. 10: 14.12.2017 - Servitut om byggeret, videreopdeling af ejerlejligheder og forhåndsrelaksation
- Nr. 13: 24.11.2022 - Servitut om spildevandsledning
- Nr. 14: 19.08.2024 - Deklaration om teleledninger
- Nr. 15: 03.11.2025 - § 1. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

**Planer**

15. Lokalplan nr. 520 - Bardenfletshgade II

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Amager Boulevard 116, 3. tv, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3377  
Ejerudgift/md.: kr. 4.930

Dato: 20.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Lockton  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Afventer ejerforeningens police.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Afventer at modtage sælgers seneste årsforbrug.

Aconto varme 500 kr. pr. måned, anslået.

Aconto vand 350 kr. pr. måned, anslået.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2020



Adresse: Amager Boulevard 116, 3. tv, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3377  
Ejerudgift/md.: kr. 4.930

Dato: 20.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.983	Kontantpris	kr.	6.995.000
Grundskyld	kr.	11.538	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	43.850
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	127	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Fællesudgifter	kr.	24.624	Ejerskiftegebyr, EF	kr.	6.200
Ydelse fælleslån	kr.	1.428	I alt	kr.	7.046.875
Gebyr fælleslån gårdprojekt	kr.	456			
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Eventuelle finansieringsomkostninger heriblandt tinglysning af pant.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	59.157			

#### 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/nettoyldelse 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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 37.944 md. / 455.323 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 31.037 md. / 372.442 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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 116, 3. tv, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3377  
Ejerudgift/md.: kr. 4.930

Dato: 20.06.2026

#### 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. 12: hovedstol kr. 3.563.000  
Nr. 16: hovedstol kr. 220.000

#### Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån gårdprojekt	7.159	31.12.2025

#### Ejerforening

Navn: E/F Central House  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 40.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### Fordelingstal, ejerforening

Admin: 81 / 10832  
Tinglyst: 81 / 10832  
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

#### Andre forhold af væsentlig betydning

##### Jordforurening

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

#### Fredningsstatus

Bevaringsværdi ingen.

#### Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forvent-

ning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

#### Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.