

Amager Boulevard 116, 3. tv, 2300 København S

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**94**
Kontant	**6.995.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**4.930**	Altan	**Ja**
Byggeår	**2018**	Energimærke	**A2020**

Sagsnr. **113-3377**

RealMæglerne Amager ApS
Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 32572211 / www.realmaeglerne.dk/113

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
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: 02.11.2026



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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

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

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

Dato: 02.11.2026

Tag elevatoren op på 3. sal. Her venter boligen, som rummer i alt 94 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, 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

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

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

Dato: 02.11.2026



Stue



Spisestue



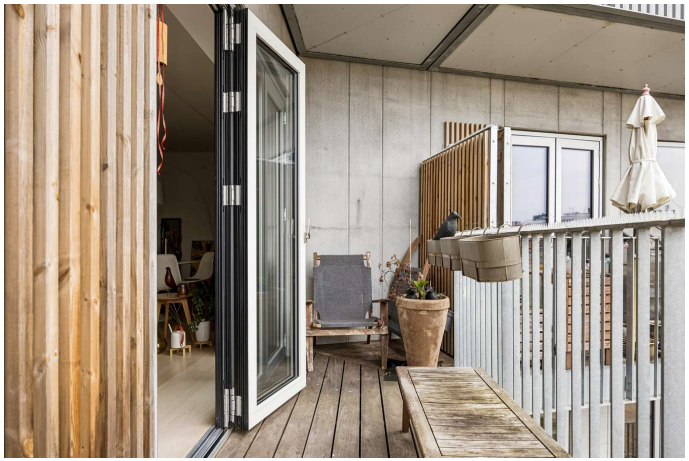
Køkken



Udsigt



Altan



Altan

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

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

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

Dato: 02.11.2026



Udsigt/gårdmiljø



Stue



Badeværelse



Værelse



Værelse



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

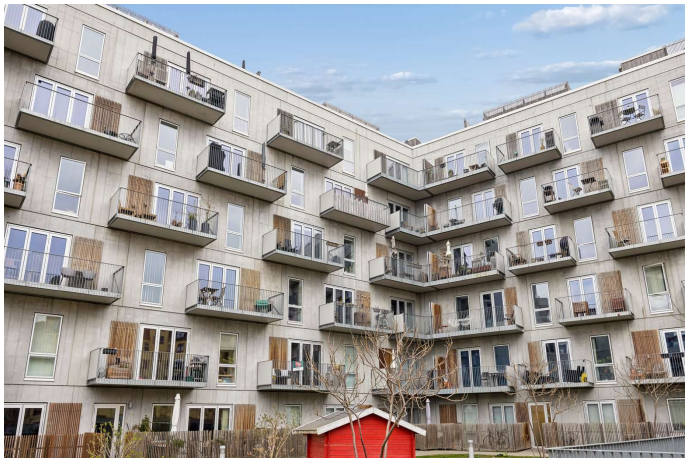
Adresse: Amager Boulevard 116, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

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

Dato: 02.11.2026



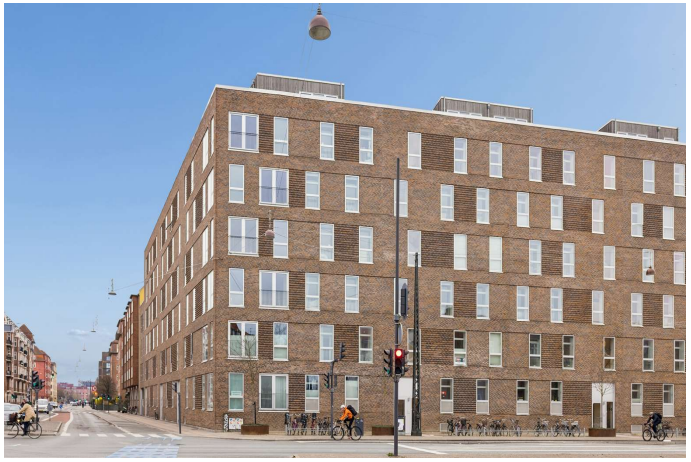
Værelse



Ejendommen



Gæsteparkering



Ejendommen

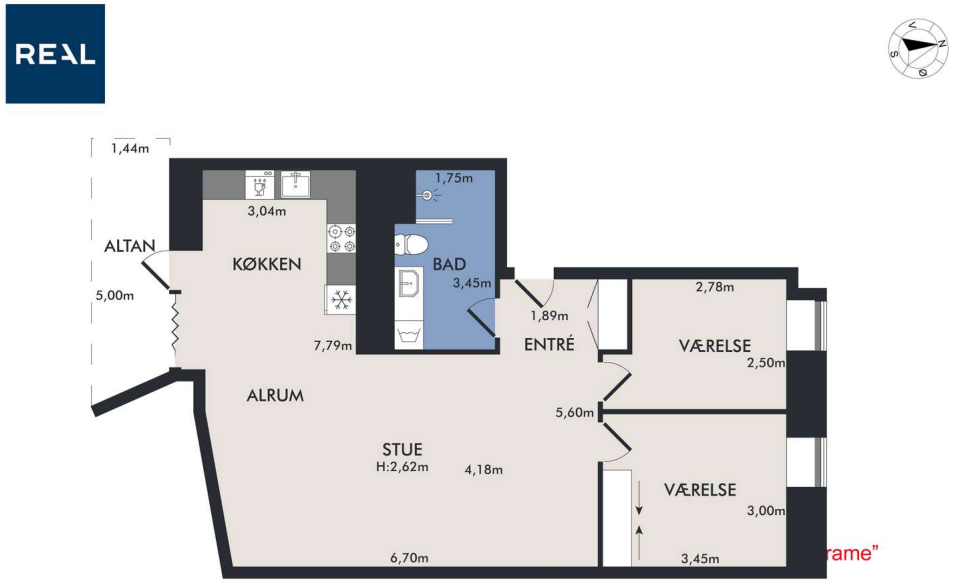
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

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

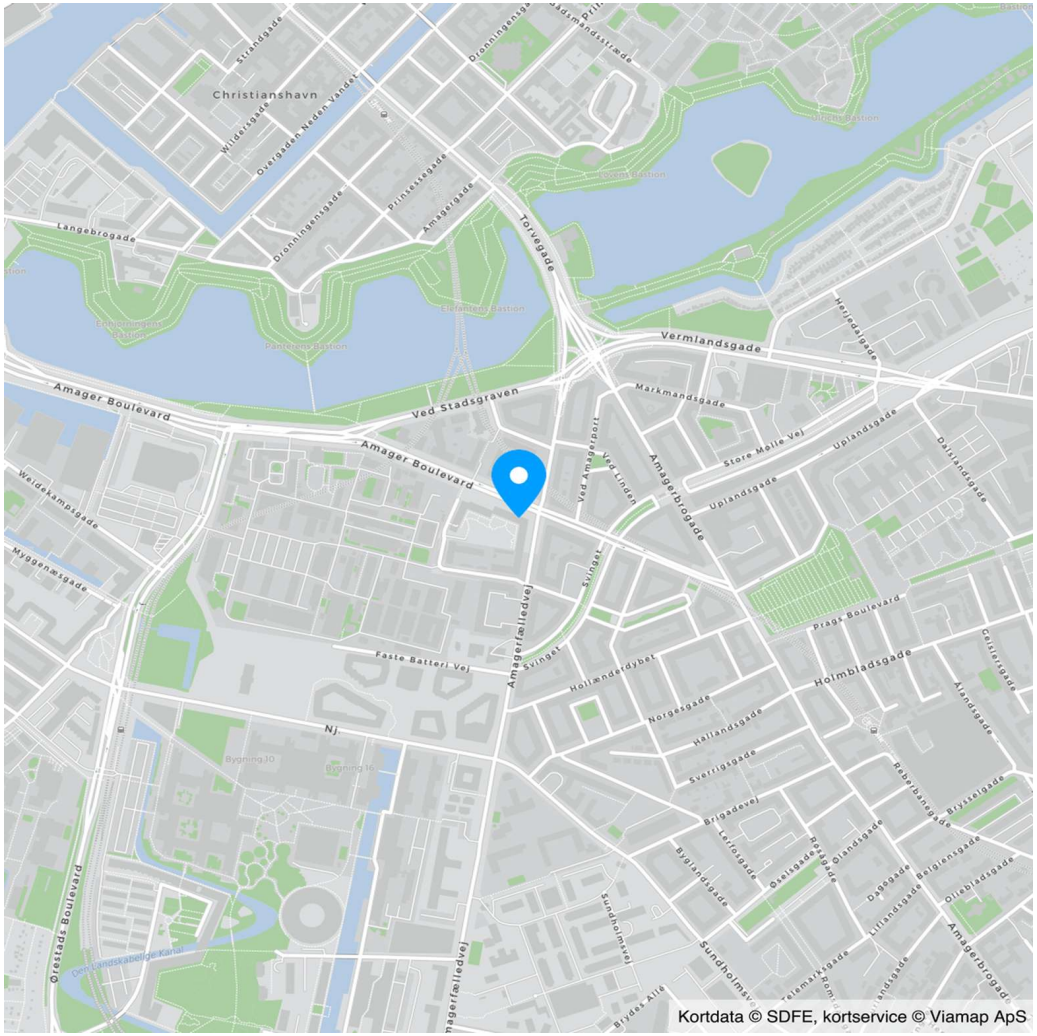
Sagsnr.: 113-3377
Ejerudgift/md.: kr. 4.930

Dato: 02.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

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

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

Dato: 02.11.2026

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 i alt:	81 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	81 m^2
BBR-boligareal:	94 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: 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 - Bardenflethsgade 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

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

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

Dato: 02.11.2026

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær 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 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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2020

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

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

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

Dato: 02.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	20.983
Grundskyld	kr.	11.538
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	127
Fællesudgifter	kr.	24.624
Ydelse fælleslån	kr.	1.428
Gebyr fælleslån gårdprojekt	kr.	456
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	59.157

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	6.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	43.850
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Ejerskiftegebyr, EF	kr.	6.200
I alt	kr.	7.046.875

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Eventuelle finansieringsomkostninger heriblandt tinglysning af pant.

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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 40.983 md. / 491.795 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 32.999 md. / 395.990 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

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 relakseres 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

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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

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 salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen 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 salgsopstillingen 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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.