



Ørestads Boulevard 57A, 9. 911, 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	143
Kontant	7.795.000	Værelser	3
Ejerudgift	6.235	Altan	Ja
Byggeår	2005	Energimærke	A2010

Sagsnr. **113-2676258**

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 57A, 9. 911, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 113-2676258
Ejerudgift/md.: kr. 6.235

Dato: 18.08.2026



ÆGTE penthouse i to plan med spejlfacade, sydvendt altan og udsigt over byen

Velkommen til en ganske særlig penthouselejlighed i to plan, hvor 143 veldisponerede kvadratmeter, imponerende lysindfald og en udsigt af de helt sjældne går op i en højere enhed. Lejligheden ligger øverst i den markante ejendom fra 2005 og byder på et boligliv ud over det sædvanlige, med panoramaer der følger dig gennem stort set hele hjemmet. Den unikke placering højt over byens tage, de enorme vinduespartier og den kommende stilrene spejlfacade skaber tilsammen en moderne og eksklusiv ramme om hverdagen.

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: Ørestads Boulevard 57A, 9. 911, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 113-2676258
Ejerudgift/md.: kr. 6.235

Dato: 18.08.2026

Utrolige vinduespartier, lækker indretning og skønne udearealer

Ankomsten sker via elevator direkte til lejlighedens øverste niveau på 10. sal, hvor hoveddøren åbner til et stort og indbydende opholdsareal. Her er pladsen disponeret med et lækkert samtalekøkken fra 2026 i elegante grå elementer, rigelig bordplads og særdeles gode opbevaringsmuligheder. Køkkenet ligger i åben forbindelse med både spisestue og en hyggelig tv-stue, så hjemmet er oplagt til såvel rolige hverdage som gæstfrie middage. Fra opholdsrummet er der direkte adgang til en rummelig, sydvestvendt altan, hvor solen og den vidtrækkende udsigt kan nydes fra morgen til aften.

På øverste plan findes desuden et stort soveværelse med pragtfuldt kig over omgivelserne samt et rummeligt badeværelse med gulvvarme og vaskemaskine. Fra opholdsarealet fører trappen ned til lejlighedens nederste niveau, der rummer en fleksibel sekundær stue eller et oplagt ekstra soveværelse. Her findes også en ekstra hoveddør svarende til 9. sal. Mellem de to etager imponerer et ekstraordinært højt vinduesparti, der strækker sig næsten fra gulv til loft og åbner for et dramatisk vue over Amager og ind mod København. Det er en udsigt, der ganske enkelt skal opleves.

Ejendommen er aktuelt i gang med et omfattende facadeprojekt, hvor resultatet bliver en stilren spejlfacade som den allerede færdige nordlige facade. Facaden giver et smukt, moderne udtryk og øget privatliv indendørs, selv med de store glaspartier. Projektet er fuldt betalt af sælger. Som beboer får du desuden nem adgang til foreningens fantastiske tagterrasse med forbløffen- de udsigt over hele byen, og til lejligheden hører et kælderrum i god størrelse.

Beliggenheden i Ørestad er yderst praktisk med Metro, indkøb og Field's lige om hjørnet, gode parkeringsmuligheder blandt andet i Bjerget ved siden af, samt skole og daginstitutioner i nærheden. Indre By nås på cykel på under 20 minutter og lufthavnen kan nås med offentlig transport på 15 min.

OBS: Er der behov for flere soveværelser henviser vi til plantegning, der nemt giver overblik over de gode muligheder

Adresse: Ørestads Boulevard 57A, 9. 911, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 113-2676258
Ejerudgift/md.: kr. 6.235

Dato: 18.08.2026



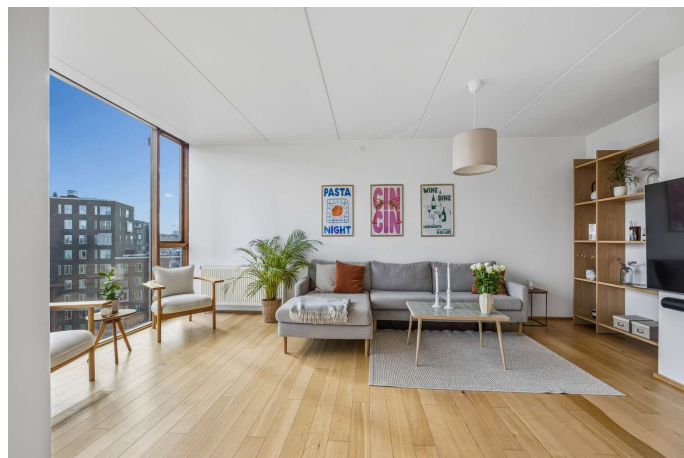
Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Ørestads Boulevard 57A, 9. 911, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 113-2676258
Ejerudgift/md.: kr. 6.235

Dato: 18.08.2026



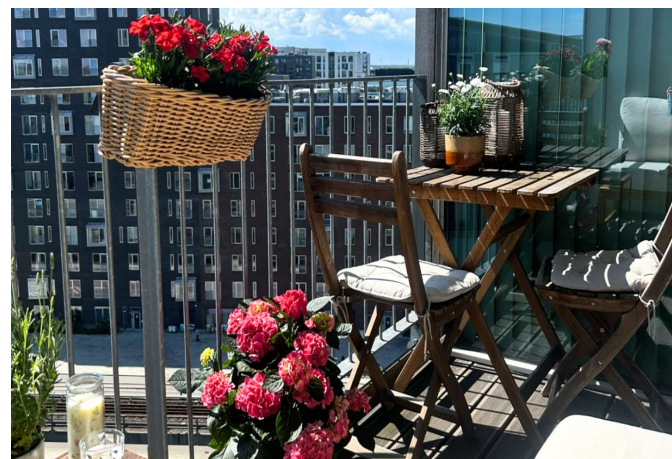
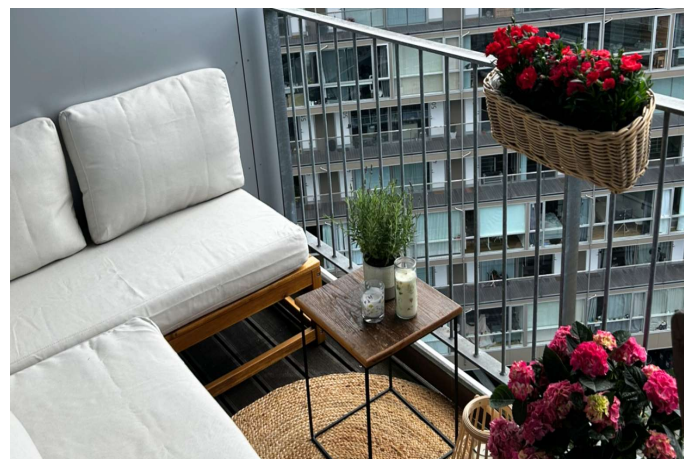
Stue



Stue



Køkken



Køkken

Adresse: Ørestads Boulevard 57A, 9. 911, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 113-2676258
Ejerudgift/md.: kr. 6.235

Dato: 18.08.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Køkken

Adresse: Ørestads Boulevard 57A, 9. 911, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 113-2676258
Ejerudgift/md.: kr. 6.235

Dato: 18.08.2026



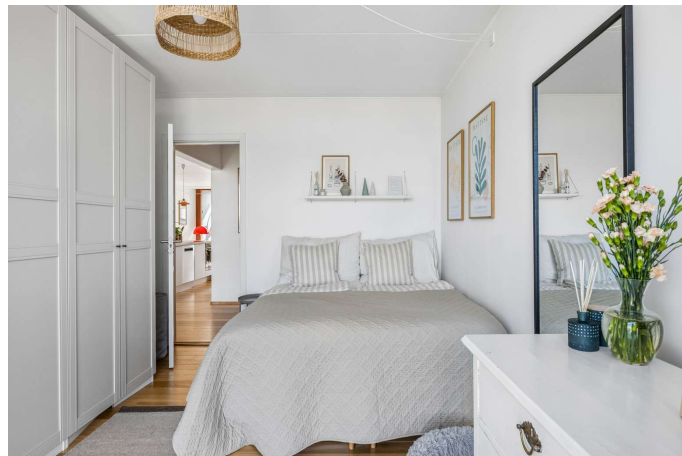
Værelse



Udsigt



Udsigt



Værelse



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Ørestads Boulevard 57A, 9. 911, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 113-2676258
Ejerudgift/md.: kr. 6.235

Dato: 18.08.2026



Stue



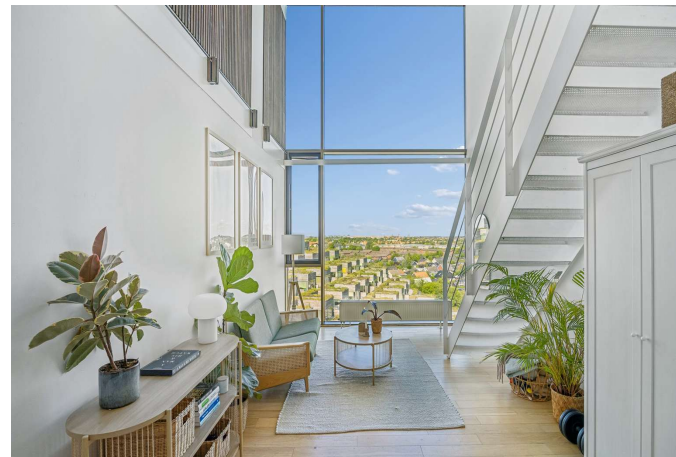
Stue



Stue



Stue



Altan

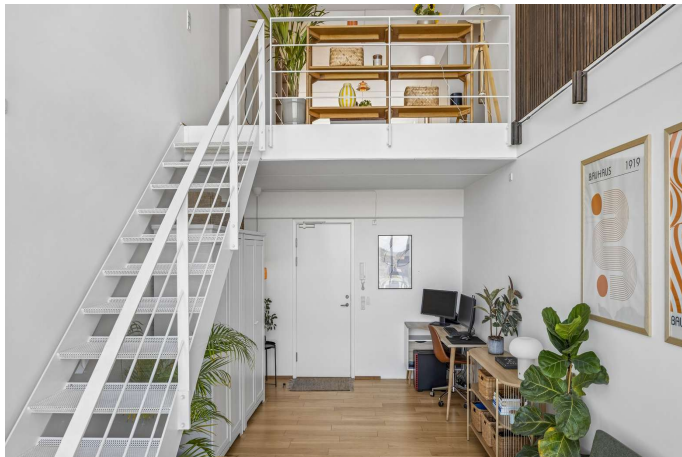


Stue

Adresse: Ørestads Boulevard 57A, 9. 911, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 113-2676258
Ejerudgift/md.: kr. 6.235

Dato: 18.08.2026



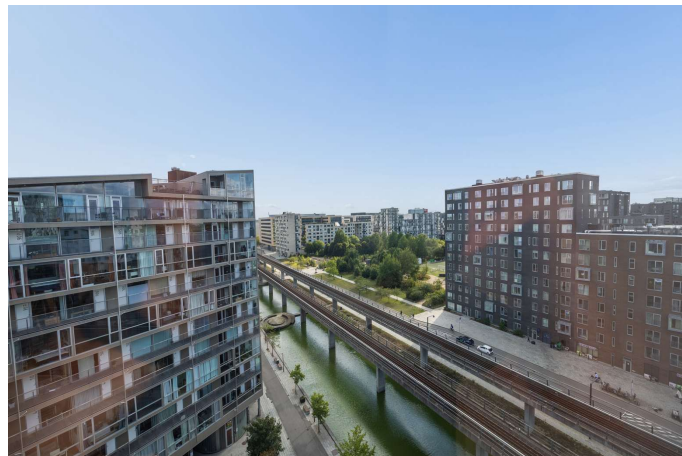
Stue



Ejendommen



Udsigt



Udsigt



Gang



Ejendommen

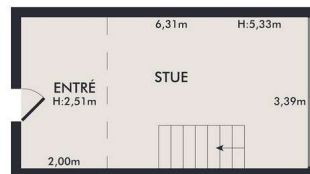
Adresse: Ørestads Boulevard 57A, 9. 911, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 113-2676258
Ejerudgift/md.: kr. 6.235

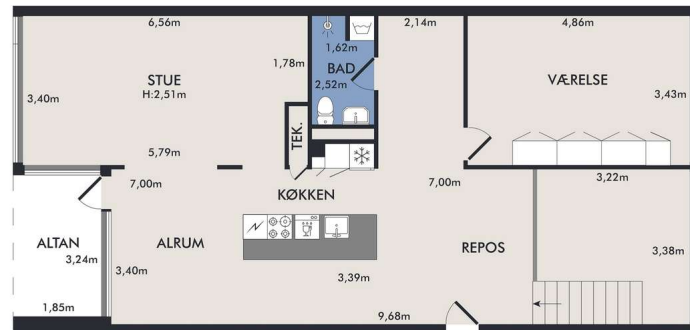
Dato: 18.08.2026



STUEPLAN



1. SAL

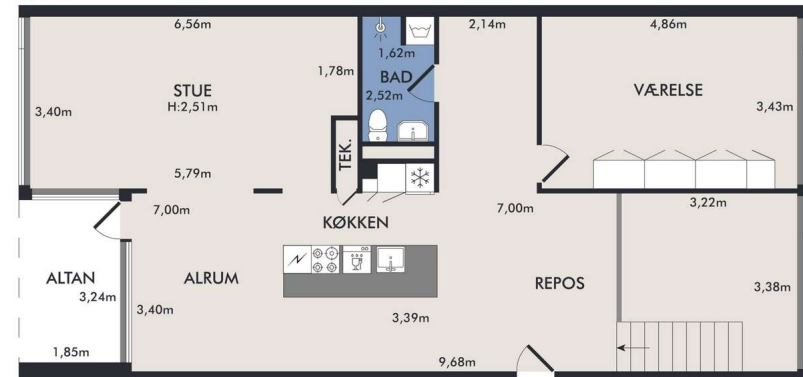


Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Dato: 18.08.2026



Floor plan of the first floor. The main hall (STUE) measures 6,31m by 5,33m. The entrance (ENTRÉ) measures 2,00m by 2,51m. A room on the right is 3,39m wide. A staircase is located near the entrance.

Plantegning

The floor plan shows a rectangular apartment layout. On the left is a large living area (STUE) with a fireplace and a built-in shelf (ALTAN). To the right of the living area is a kitchen (KØKKEN) with a sink, stove, and refrigerator. Further right is a bathroom (BAD) with a toilet, sink, and bathtub. To the right of the bathroom is a bedroom (VÆRELSE). At the bottom right is another bedroom (VÆRELSE) with a staircase leading down. The plan includes various dimensions for rooms and overall sections, as well as a central hallway (ALKOR) and a storage area (TEK.).

Room / Feature	Dimensions (m)
Overall Width (Left Section)	6,56m
Overall Width (Right Section)	4,86m
Living Area (STUE)	3,40m (width), 5,79m (depth)
Altan (Shelf)	3,24m (width), 1,85m (depth)
Kitchen (KØKKEN)	3,39m (width)
Bathroom (BAD)	1,62m (width), 2,52m (depth)
Bedroom (Top Right)	3,43m (width)
Bedroom (Bottom Right)	3,38m (width)
Overall Width (Bottom Section)	9,68m

Plantegning



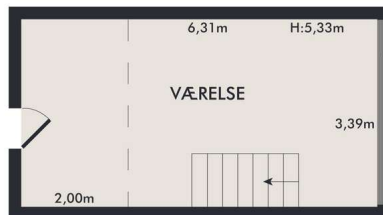
Adresse: Ørestads Boulevard 57A, 9. 911, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 113-2676258
Ejerudgift/md.: kr. 6.235

Dato: 18.08.2026



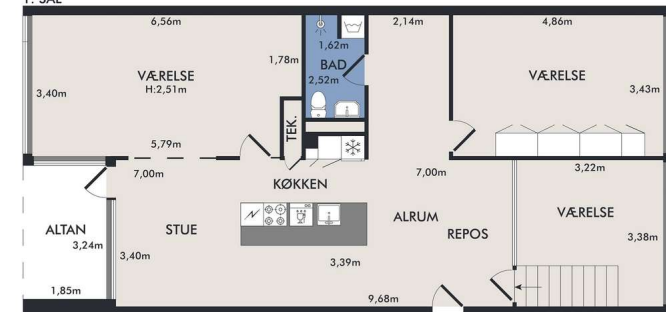
ALTERNATIV PLANTEGNING
STUEPLAN



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

ALTERNATIV PLANTEGNING
1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

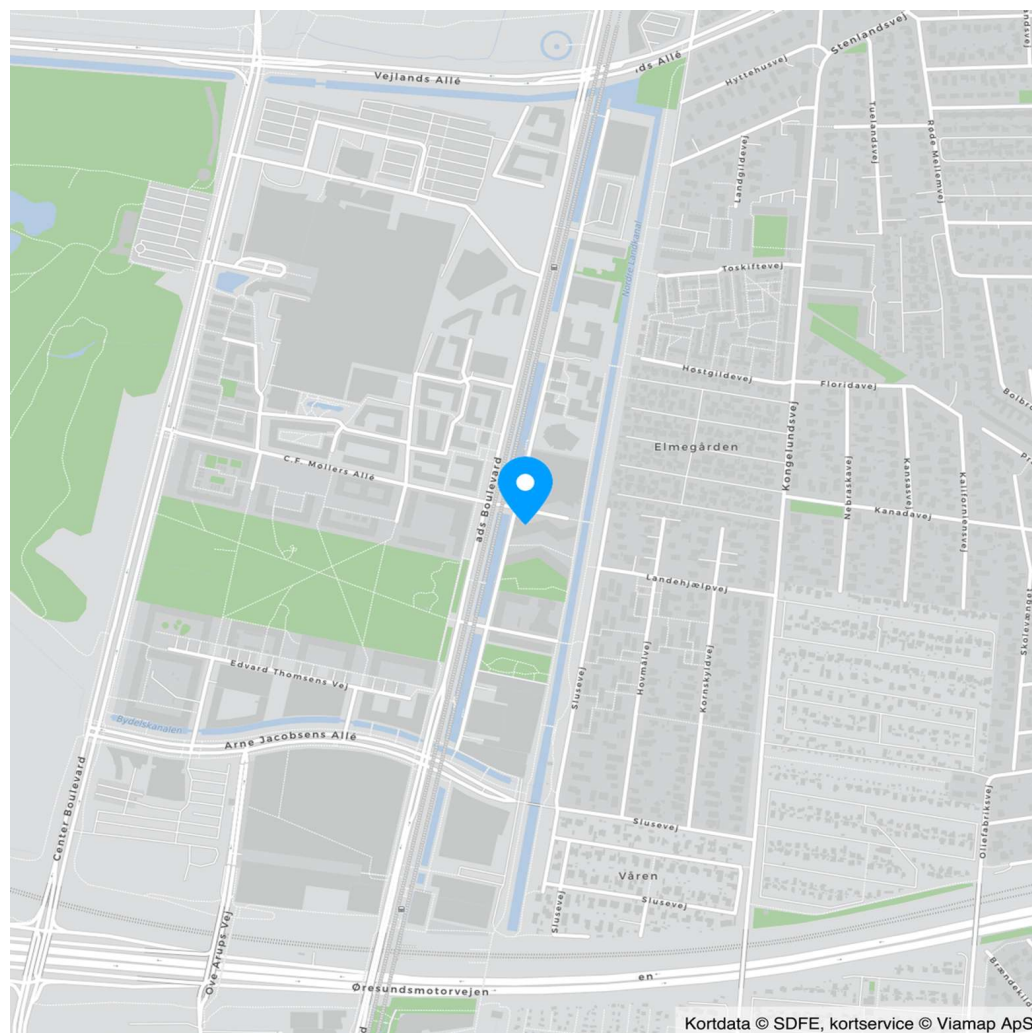
Plantegning



Adresse: Ørestads Boulevard 57A, 9. 911, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 113-2676258
Ejerudgift/md.: kr. 6.235

Dato: 18.08.2026



Adresse: Ørestads Boulevard 57A, 9. 911, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 113-2676258
Ejerudgift/md.: kr. 6.235

Dato: 18.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til:
Kommune: København
Matr.nr.: 215 Eksercerpladsen, København
BFE-nr.: 112972
Ejerl. Nr.: 66
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.456.000
Grundværdi: 3.024.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.364.800
Grundlag for grundskyld: 2.419.200

Arealer**

Tinglyst areal i alt: 126 m²
- Heraf tinglyst boligareal m²
- Heraf andre tinglyste arealer 126 m²

BBR-boligareal: 143 m²

** 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:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Ovn (AEG), Kogeplade (Røros Elegant), Køle/fryseskab (AEG), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Ørestads Boulevard 57A, 9. 911, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 113-2676258
Ejerudgift/md.: kr. 6.235

Dato: 18.08.2026

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: Se police

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.478 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Ovenstående forbrug er sælgers årsforbrug i perioden: 01-01-2025 - 31-12-2025
Sælger betaler A'conto varme pr. mdr. 1.225 kr. samt A'conto vand pr. mdr. 475 kr.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptstillingens 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 A2010



Adresse: Ørestads Boulevard 57A, 9. 911, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 113-2676258
 Ejerudgift/md.: kr. 6.235

Dato: 18.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	22.260	Kontantpris	kr.	7.795.000
Grundskyld	kr.	12.338	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	48.650
Fællesudgifter	kr.	35.222	Købers advokat, anslået	kr.	10.000
Grundfond	kr.	2.337	Ejerskiftegebyr, administrator	kr.	2.500
Adm.bidrag fælleslån	kr.	840	I alt	kr.	7.856.150
Fælleslån 1	kr.	1.828	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:		
Ejerudgift i alt 1. år			kr.	74.826	

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: 390.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 42.528 md. / 510.334 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 34.788 md. / 417.462 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: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Ørestads Boulevard 57A, 9. 911, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 113-2676258
Ejerudgift/md.: kr. 6.235

Dato: 18.08.2026

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 afgiftspantebreve 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. 19: hovedstol kr. 830.000
Nr. 21: hovedstol kr. 4.456.700
Nr. 22: hovedstol kr. 4.117.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Ørestad City

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 2.650 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Ejerforening

Navn: E/F M-Huset

Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 40.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 126 / 10781

Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Brugsret

Kælder, eller evt. pulterrum jf. administratorbesvarelse

Fællesfaciliteter

Intet oplyst

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: 18.04.2002 - Dekl. ang. Metro m.m. 56d4c00e-47b5-43f9-b5f2-616dbe24d5b7 - påtegning 12.02.2021

- Nr. 4: 20.12.2002 - Vedtægter for grundejerforeningen Ørestad City. Tillige lyst pantstiftende. Tillæg lyst 27.07.2009-75217-01

- Nr. 5: 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. 6: 05.11.2003 - Dok om elektriske forsyningsledninger mv, Tillige anden ejendom

- Nr. 7: 05.11.2003 - Dok om elektriske forsyningsledninger mv, Tillige anden ejendom

- Nr. 8: 25.10.2004 - Servitut vedr. maksimal bebyggelse, anvendelse og antal p-pladser.

- Nr. 9: 06.04.2005 - anm hæftelser Vedtægter for Grundejerforeningen V & M Huset. Tillige anden ejendom

- Nr. 10: 17.05.2005 - anm hæftelser Vedtægter for ejerforeningen M Huset. 1_P-III_533

- Nr. 11: 20.07.2005 - Dok. vedr. sikring af Metroen i Ørestad Tillige anden ejendom Vedr. del af 199 og del 1 og 2 af 215 Eks

- Nr. 12: 11.11.2005 - anm hæftelser Dok. om at friarealer for matr.nr. 215 og 222 Eks skal være fælles. Tillige anden ejendom

- Nr. 13: 03.02.2006 - anm hæftelser Dok. om anvendelse af aktuelt etageareal mv.

- Nr. 14: 23.05.2007 - hæftelser Dekl. om at sikre tilkørsel til bebyggelsen for blandt andre flyttebiler, ambulancer m.m -

- Nr. 15: 27.07.2009 - Vedtægter for grundejerforeningen Ørestad City, tillæg, indeholder udvidet påtaleret. Tillæg til vedtægter lyst 20.12.2002-178194-01 - 8e3898b7-5d77-497b-b960-f00af004c4e5 - relaxation 04.12.2018

- Nr. 16: 22.05.2013 - Vedtægter

Planer

14. Lokalplan 309 - Ørestad City Nord

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

RealMæglerne Amager



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.