

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 108, 4. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.495.000

Sagsnr.: 10-X0002933
Ejerudgift/md.: kr. 9.568

Dato: 28.4.2025



Beskrivelse:

Unik og spændende et-plans penthouse med store tagterrasser på begge sider af loungen med fri udsigt udover Københavns tårne og Tivoli's fyrværkeri.

Denne spektakulært flotte penthouselejlighed byder på i alt 6 værelser bestående af fire reelle værelser, et stort alrum (hjemmets samlingspunkt og hjerte) samt lounge med udsigt ud til København.

Køkken-alrummet er hjemmets samlingspunkt. Køkkenet har matsorte elementer fra Invita, Quooker i matsort samt stor og praktisk granit køkkenø med skuffer på begge sider. Køkkenet har masser af opbevaringsplads og er et skønt sted at lave mad sammen med familie og venner. Køkken-alrummet er godt udnyttet, og der er masser af plads til både spisebord og en sofaafdeling. Repos med mulighed for indretning af hyggelohjørne, kontorplads eller lignende.

Køkken-alrummet og penthouselounge er forbundet af et hyggeligt orangeri, som kan benyttes det meste af året. Orangeriets glassider og tag kan åbnes helt hvormed opnås fri gennemgang og en følelse af at være udenfor. Er det helt eller delvist lukket, beskytter orangeriet mod vind og vejr. Orangeriet kan opvarmes og benyttes langt størstedelen af året.

Når sommeren står for døren, kan I trække ud på en af de skønne tagterrasser, som befinder sig på begge sider af loungen. Fra både tagterrassen og penthouselounge kan I nyde sommerens sol og udsigten over byens tage og tårne. Der fås knapt bedre view til Tivoli's fyrværkeri.

Penthouselounge har store glasdøre på begge sider og giver perfekt udsyn og udsigt til flere sider. Der kan indrettes alt fra kontor til soveværelser, stue eller som den sælger har valgt en unik og charmerende "wineapartment".

Boligens mange værelser gør den oplagt til børnefamilier. Et af værelserne har fransk altan og et andet en stor altan, hvor sommerens sol kan nydes med udsigt til skønt og fredeligt fællesareal. Alle kan få hver deres private oase, og hvis der ingen børn er, så er det ideelt at indrette et par af dem til hjemmekontor og walk-in-closet.

Der er to badeværelser et med bruser og toilet og et med toilet. Begge badeværelser har messing Grohe armaturer og grå fliser, hvilket giver et cool og rustikt look.

Ejendommen har elevator og mulighed for at tilkøbe privat p-plads i p-kælderen med ladestander. I gården er indrettet skønne, grønne fællesarealer med hyggelige områder og naturlejeplads.

I bosætter jer i et skønt område på Amagerbro, hvorfra I får kort afstand til alle bekvemmeligheder såsom indkøb, spisesteder, Amagerbrogades butikker, Amagercentret, det charmerende Christianshavn og Islands Brygge. Der er flere metrostationer i nærheden og bus 5C tager jer direkte til Hovedbanen og Rådhuspladsen. I nærområdet findes flere rekreative områder såsom Fælled og Stadsgraven. Langebro eller Knippelsbro, tager jer hurtigt midt i hovedstadens absolutte centrum.

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: Kim H. Johansen

Adresse: Amager Boulevard 108, 4. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.495.000

Sagsnr.: 10-X0002933
Ejerudgift/md.: kr. 9.568

Dato: 28.4.2025



Adresse: Amager Boulevard 108, 4. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.495.000

Sagsnr.: 10-X0002933
Ejerudgift/md.: kr. 9.568

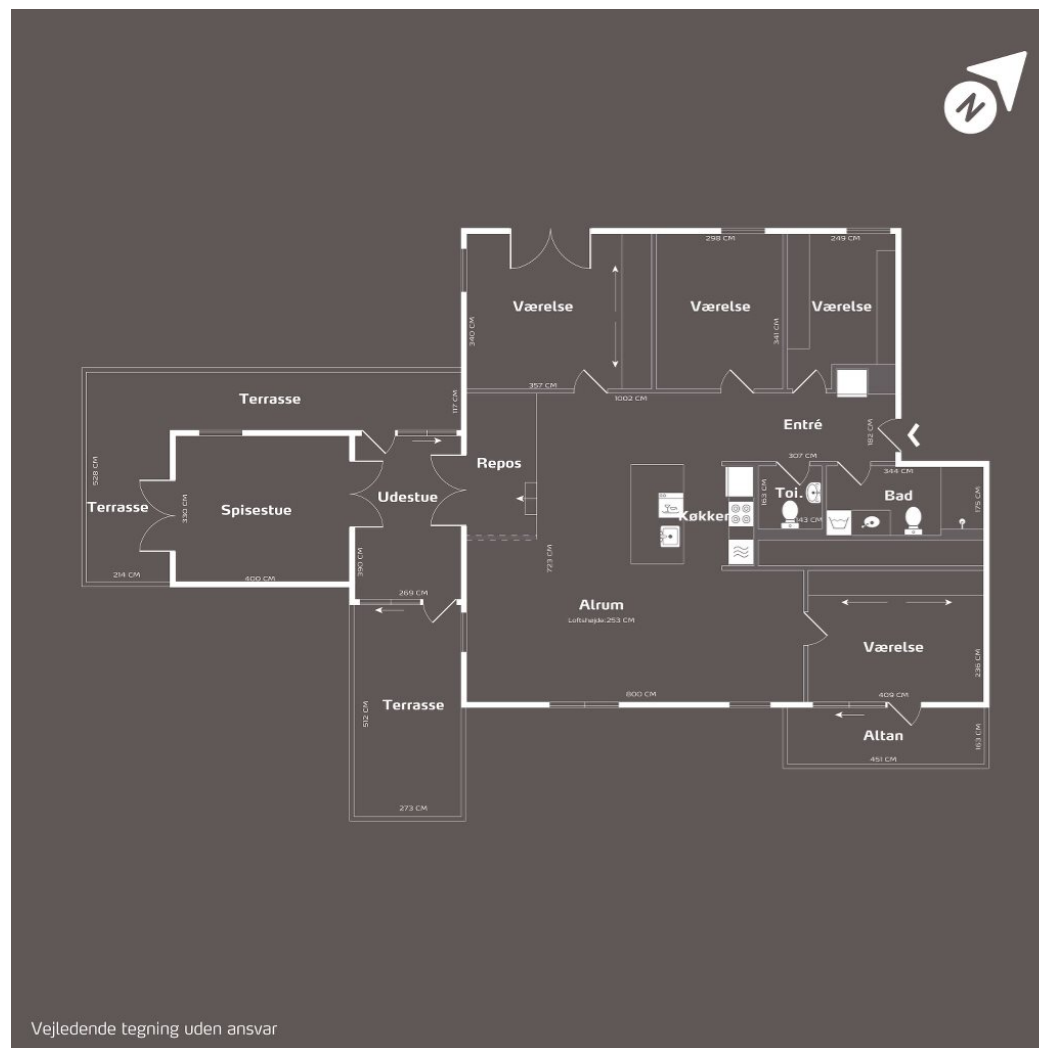
Dato: 28.4.2025



Adresse: Amager Boulevard 108, 4. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.495.000

Sagsnr.: 10-X0002933
Ejerudgift/md.: kr. 9.568

Dato: 28.4.2025



Adresse: Amager Boulevard 108, 4. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.495.000

Sagsnr.: 10-X0002933
Ejerudgift/md.: kr. 9.568

Dato: 28.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 68a Eksercerpladsen, København
BFE-nr.: 111442
Ejerl.nr. 87
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig/Privat veje eller Passage/færdselsareal
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 10.130.000,00
Grundværdi: 5.179.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 8.104.000,00
Grundlag for grundskyld: 4.143.200,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

Alle er Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 161 m²
Heraf tinglyst boligareal: 161 m²
BBR-boligareal: 174 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 161/10832
Adm. fordelingstal: 161,0000/10.832,0000
Sikkerhed til e/f: 40.000,00
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

6.6.1977 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil 1_L-III_280
28.1.1986 Dok om transformerstation/anlæg mv 1_L-III_280
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F-13-I 1_F-I_13
22.6.1998 Lokalplan nr 293
27.10.2016 Betingelser for nedlæggelse af offentlig vej, færdsel mv.
27.10.2016 Deklaration om vejudlæg
3.2.2017 Færdselsret, p-kælder, forsyningsledninger mv.
22.9.2017 Fordeling af byggeret
22.9.2017 Tillægskøbesum
14.12.2017 Servitut om byggeret, videreopdeling af ejerlejligheder og forhåndsrelaksation
22.1.2018 Vedtægter: Vedtægter for E/F Central House
9.2.2018 Vedtægter: Vedtægter for Parkeringslaug Central House
24.11.2022 Servitut om spildevandsledning
19.8.2024 Deklaration om teleledninger
Bevaringsværdi: Ingen fredningsstatus.

Miljø:

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Amager Boulevard 108, 4. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.495.000

Sagsnr.: 10-X0002933
Ejerudgift/md.: kr. 9.568

Dato: 28.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.292,51

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der opkræves aconto varme kr. 950,- pr. mdr samt aconto vand kr. 230,- pr. mdr

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: A2020

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Udlejning af ejerlejligheden er tilladt, dog under iagttagelse af bestemmelserne herom, jf. vedtægternes § 9.

Husdyr: Husdyr er tilladt under iagttagelse af vedtægternes § 10.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Adresse: Amager Boulevard 108, 4. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.495.000

Sagsnr.: 10-X0002933
Ejerudgift/md.: kr. 9.568

Dato: 28.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Offentlig afgift	kr. 135,72	Kontantpris/udbetaling
Ejendomsværdiskat	kr. 41.330,40	Ejerskiftegebyr til adm,
Grundskyld 2024	kr. 21.130,32	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Fællesudgifter	kr. 48.933,24	I alt
Ydelse fælleslån	kr. 2.832,72	
Gebyr fælleslån gårdprojekt	kr. 450,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 114.812,40	

kr.	12.495.000,00
kr.	2.000,00
kr.	76.850,00
kr.	12.573.850,00

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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: 625.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 68.366 md./ 820.393 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 55.651 md./ 667.810 år v/ 24,50 %

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: 28.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:** Standardf. kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed.

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Amager Boulevard 108, 4. th., 2300 København S
 Kontantpris: kr. 12.495.000

Sagsnr.: 10-X0002933
 Ejerudgift/md.: kr. 9.568

Dato: 28.4.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Fælleslån i EF. Nærværende ejerlejlighed deltager i fælleslånet. Restgælden udgør 17.758,28 kr. pr. 31.12.2023.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype	2.773.000,00	2.773.000,00	2.796.598,23	DKK	4,08	126.726,12	28,50	11.22			Nej	

Servitutter - Fortsat fra side 3.

Brugsret og fællesfaciliteter