

REAL



Doris Lessings Vej 29, 1. th., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	79
Kontantpris	4.295.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.419		
Byggeår	2017	Energimærke	A2020

Sagsnr. **1133030**

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: Doris Lessings Vej 29, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 1133030
Ejerudgift/md.: kr. 3.419

Dato: 25.06.2025



Beskrivelse:

Moderne, funktionel og lys 3-værelses i hjertet af Bellakvarteret - din drømmebolig venter!

Velkommen til denne fantastiske ejerlejlighed beliggende i det eftertragtede Bellakvarter, opført i 2017. Med et boligareal på 79 kvadratmeter tilbyder denne lejlighed en moderne livsstil med alle de bekvemmeligheder, du kan ønske dig. Når du træder ind i den rummelige entré, bliver du straks mødt af en følelse af hjemlig hygge og stilren elegance.

Lejligheden byder på en skøn stue med et fantastisk lysindfald fra de store vinduer og direkte udgang til en stor altan mod vest. Her kan du nyde udsigten over det rolige miljø og slappe af efter en lang dag. Stuen er forbundet med et moderne køkken udført i hvide elementer, der tilbyder masser af opbevaringsplads samt indbyggede hvidevarer – perfekt til både hverdagsmadlavning og festlige sammenkomster.

I forlængelse af køkkenet finder du spisestuen, som prydes af endnu mere naturligt lys takket være den franske altan. Dette åbne opholdsareal giver mulighed for at skabe mange hyggelige stunder med familie og venner. Fra spisestuen har du adgang til et stort soveværelse, mens entréen leder dig videre til endnu et soveværelse samt et stilrent badeværelse med grå/hvide klinker, væghængt toilet, stor bruseniche og praktisk vaskesøjle.

Et særligt plus ved denne lejlighed er depotrummet inde i selve boligen – ideelt for opbevaring uden bekymring om kælderlugt. Udenfor kan du nyde de skønne udearealer; mod øst har du udsigt til en charmerende kanal, mens vest byder på hyggeligt opholdsmiljø.

Beliggenheden kunne ikke være bedre! Du er tæt på Fields shoppingcenter fyldt med butikker og oplevelser samt Amager Fælleds naturskønne områder og Royal Golf Center. Skoler og daginstitutioner ligger ligeledes inden for kort afstand, ligesom Københavns pulserende indre by kun er en cykeltur væk.

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.

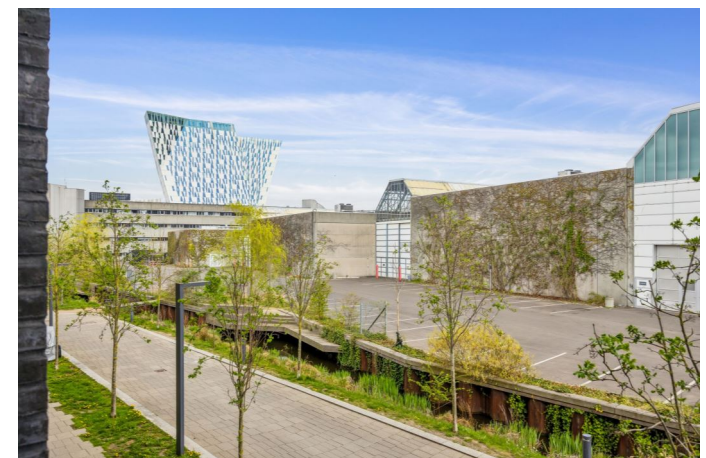
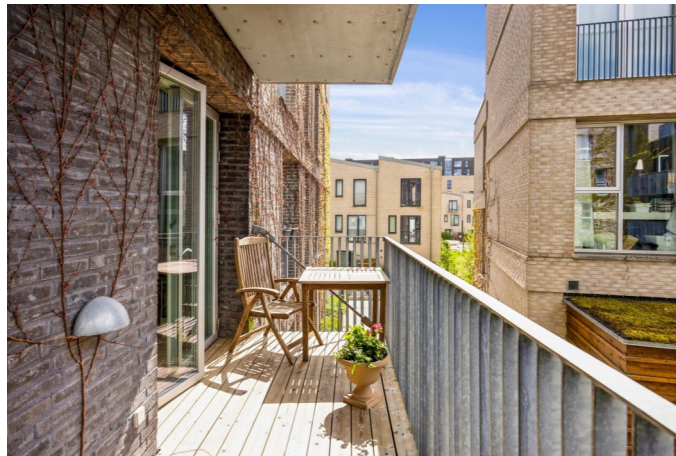
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Dilsad Sahin

Adresse: Doris Lessings Vej 29, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 1133030
Ejerudgift/md.: kr. 3.419

Dato: 25.06.2025



Adresse: Doris Lessings Vej 29, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 1133030
Ejerudgift/md.: kr. 3.419

Dato: 25.06.2025

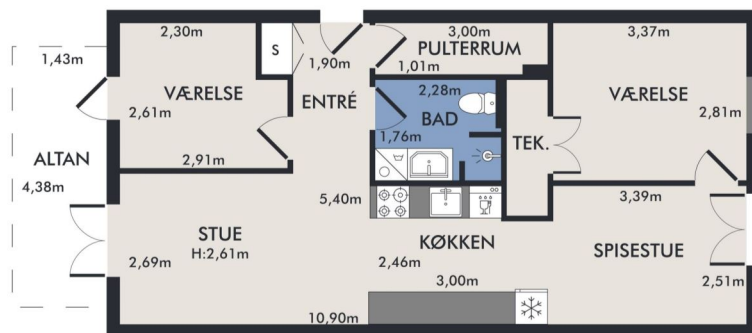


Adresse: Doris Lessings Vej 29, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.295.000

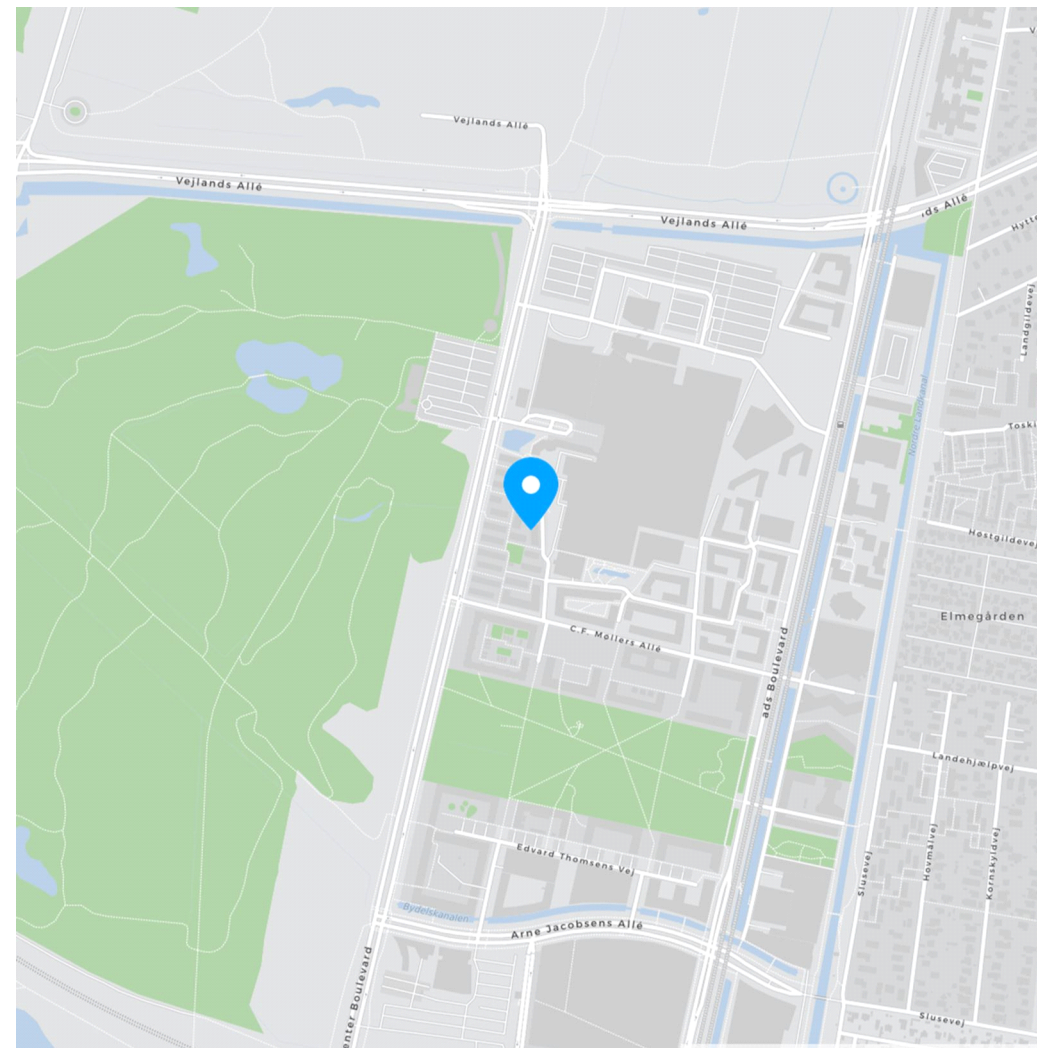
Sagsnr.: 1133030
Ejerudgift/md.: kr. 3.419

Dato: 25.06.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Doris Lessings Vej 29, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 1133030
Ejerudgift/md.: kr. 3.419

Dato: 25.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	146 c Eksercerpladsen, København
BFE-nr.:	422623
Ejerl.nr.:	33
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.563.000 kr.
Grundværdi:	1.917.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.850.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.533.600 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	68 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	68 m ²
BBR-boligareal:	79 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal:	68/3683
Adm. fordelingstal:	68/3683
Sikkerhed til e/f:	20.000 kr.
I form af:	Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 23.02.2018 - Deklaration om regnvandsledning
Nr. 2 lyst d. 20.10.2006 - Dok om vedr. supplerende købesum og krav om samtykke ved videresalg
Nr. 3 lyst d. 07.10.2016 - Deklaration om privat fællesvej
Nr. 4 lyst d. 01.03.1947 - Dok om luftfartshindringer mv
Nr. 5 lyst d. 17.10.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse, transformer- station/anlæg mv, samt salg og udleje af grunden kræver Overborgmesterens samtykke
Nr. 6 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 7 lyst d. 24.11.2005 - Dekl om afledning af spildevand og overfladevand mv.
Nr. 8 lyst d. 17.11.2015 - Deklaration om friholdelse for bebyggelse
Nr. 9 lyst d. 23.06.2016 - Deklaration om sikring af friarealer
Nr. 10 lyst d. 17.10.2016 - Vedtægter Grundejerforeningen Bellakvarter
Nr. 11 lyst d. 27.10.2016 - Vedtægter Gårdlauget Bellarækkerne
Nr. 12 lyst d. 28.01.2017 - Servitut om ledninger mv.
Nr. 13 lyst d. 10.03.2017 - Vedtægter for Ejerforeningen Bellagård

Planer

Lokalplan nr. 571.
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Grundejerforening: Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Fælles cykelkælder

Tilbehør:

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

Ovn - Scholtés
Kogeplade - Scholtés
Emhætte - Exhausto
Køle/fryseskab - KitchenAid
Opvaskemaskine - Scholtés
Vaskemaskine - Indesit
Tørretumbler - Indesit

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Doris Lessings Vej 29, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 1133030
Ejerudgift/md.: kr. 3.419

Dato: 25.06.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 1.996 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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:

Områdeklassificering

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

Fredningsstatus: 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.



Adresse: Doris Lessings Vej 29, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 1133030
Ejerudgift/md.: kr. 3.419

Dato: 25.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.537	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.295.000
Grundskyld	kr.	7.821	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.650
Ejerforening	kr.	18.554	Ejerskiftegebyr	kr.	2.750
Rottebekæmpelse	kr.	112	I alt	kr.	4.325.400
			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		41.025			

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.583 md./ 282.994 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.231 md./ 230.770 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: 25.06.2025
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: 1/8 - 1/2

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



Adresse: Doris Lessings Vej 29, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 1133030
Ejerudgift/md.: kr. 3.419

Dato: 25.06.2025

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:

Ingen

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
Ingen													

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 - din lokale ejendomsmægler

RealMæglerne Amager er en del af en landsdækkende ejendomsmæglerkæde og vi er uafhængige af banker. Med beliggenhed centralt på Amagerbrogade og 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 eller fritidsbolig.