



REAL

Belgiensgade 10, st. tv., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	110
Kontantpris	6.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	6.165		
Byggeår	2018	Energimærke	A2010

Sagsnr. **113-3093**

RealMæglerne Amager ApS

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. 32572211 / www.realmaeglerne.dk/113

Salgsopstilling

RealMæglerne Amager ApS

CVR-nr. 38805568

Amagerbrogade 180 / 2300 København S

Tlf. 32572211 / amager@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/113

REAL

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: Belgiensgade 10, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 113-3093
Ejerudgift/md.: kr. 6.165

Dato: 14.08.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Belgiensgade 10, st. tv – en indflytningsklar og velindrettet lejlighed på hele 110 kvm, der kombinerer moderne komfort med funktionel planløsning i et af Amagers mest attraktive områder.

Lejligheden byder på en rummelig og indbydende entré, som leder dig videre ind i det store køkken-alrum, der er i åben forbindelse med opholdsstuen. Herfra er der direkte udgang til forhaven. Boligen rummer hele tre store soveværelser, hvilket gør den ideel til børnefamilien, par med behov for hjemmekontor eller dem, der bare ønsker ekstra plads. Herfra er der direkte udgang til en stor, sydvendt baghave – perfekt til udeliv og afslapning i solen. Dertil kommer et rummeligt badeværelse med moderne fliser og vaskesøjle. De brede plankegulve i eg skaber en varm og eksklusiv atmosfære, mens det stilrene Svane-køkken fra 2018 fuldender helhedsindtrykket af moderne kvalitet.

Til lejligheden er der desuden mulighed for tilkøb af privat p-plads, hvilket er en sjælden luksus i området.

Ejendommen er opført i 2018 og er inspireret af funkisarkitekturen med sit enkle, moderne formsprog. Bygningen fremstår med en klar geometrisk komposition, hvor vinduer og døre er placeret symmetrisk i den glatpudsede facade, helt uden overflødig pynt. Facaden brydes elegant af runde vinduer, der skaber variation og karakter i kontrast til de kvadratiske vinduespartier, som ellers dominerer. Vinduer placeret i hjørnerne bidrager til et fantastisk lysindfald og et let og åbent udtryk.

Beliggenheden på en stille sidegade mellem Amagerbrogade og Reberbanegade giver det bedste fra to verdener: fredelige omgivelser og samtidig kort afstand til både indkøb, caféer, metro og resten af byens liv. Med Amagerbro Metrostation få minutters gang væk, er du hurtigt og nemt forbundet med resten af København.

Velkommen til.

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

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Natacha Pind Bergmann

Adresse: Belgiensgade 10, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 113-3093
Ejerudgift/md.: kr. 6.165

Dato: 14.08.2025



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Entre

Adresse: Belgiensgade 10, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 113-3093
Ejerudgift/md.: kr. 6.165

Dato: 14.08.2025



Værelse



Terrasse



Terrasse



Værelse



Værelse



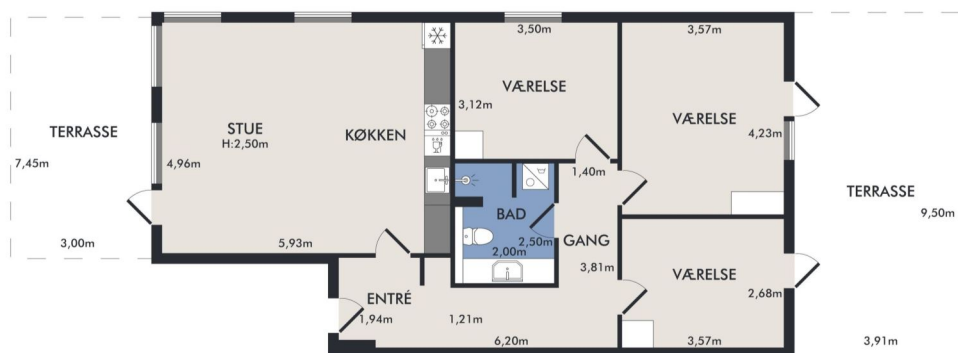
Badeværelse

Adresse: Belgiensgade 10, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 113-3093
Ejerudgift/md.: kr. 6.165

Dato: 14.08.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Belgiensgade 10, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 113-3093
Ejerudgift/md.: kr. 6.165

Dato: 14.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	619 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	132721
Ejl.nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.634.000 kr.
Grundværdi:	3.635.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.307.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.908.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	98 m ²
- heraf boligareal:	98 m ²
BBR-boligareal:	110 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 07.03.1904 - Dok om fælles brandmur/gavl
Nr. 2 lyst d. 14.11.1904 - Dok om vej mv, indeholder økonomiske forpligtelser
Nr. 3 lyst d. 14.11.1904 - Dok om vej mv
Nr. 4 lyst d. 29.01.1923 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
Nr. 5 lyst d. 02.11.1935 - Dok om garagetilbygning
Nr. 6 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 7 lyst d. 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv
Nr. 8 lyst d. 29.06.2007 - Dok om beskyttelse af metro mv
Nr. 9 lyst d. 17.04.2018 - Vedtægter EF

Planer

Der henvises til ejendomsdatabaserne

Tilbehør:

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

Ovn - Siemens
Kogeplade - Siemens
Emhætte - Exhausto
Køleskab - Siemens
Fryser - Siemens
Opvaskemaskine - Siemens
Vaskemaskine - Siemens
Tørretumbler - Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Belgiensgade 10, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 113-3093
Ejerudgift/md.: kr. 6.165

Dato: 14.08.2025

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.: 20.172 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024-2025
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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke A2010.

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: Belgiensgade 10, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 113-3093
Ejerudgift/md.: kr. 6.165

Dato: 14.08.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 27.067	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.595.000
Grundskyld	kr. 14.831	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	41.450
Rottebekæmpelse	kr. 135	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	1.500
Garage, anslået	kr. 3.336	I alt	kr.	6.637.950
Fællesudgifter, anslået	kr. 28.608			

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 73.976

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: 330.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 35.600 md./ 427.198 år Netto **ekskl.** ejerudgift 29.073 md./ 348.876 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: 11.08.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Belgiensgade 10, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 113-3093
Ejerudgift/md.: kr. 6.165

Dato: 14.08.2025

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.

Gæld udenfor købesummen:

Afventer E/F-skema

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
Nordea kredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.750.000	2.861.628	2.812.612	DKK	2,83	99.116	27,25	2,87			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Administrativt - se budget

Tinglyst fordelingstal: 906/12390

Adm. fordelingstal: 108/908 + 906/12390

Sikkerhed til e/f: 40.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Fælles tagterrasse

Brugsret til kælderrum

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 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.