

Doris Lessings Vej 41B, 2300 København S

Ejd. type	**Rækkehus**	Bolig m^2	**116**
Kontant	**6.495.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**3.251**	Grund m^2	**76**
Byggeår	**2017**	Energimærke	**A2015**

Sagsnr. **113-3505**

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: Doris Lessings Vej 41B, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 113-3505
Ejerudgift/md.: kr. 3.251

Dato: 08.11.2026



Moderne rækkehus med private haver i attraktive Bellakvarter

Velkommen til et indbydende og moderne rækkehus på 116 veldisponerede kvadratmeter, opført i 2017 og skabt til den komfortable hverdag. Her får I en gennemført bolig i tre plan med pæne parketgulve, behageligt højt til loftet og en moderne klimaskærm, der bidrager til god isolering og et attraktivt indeklima. Huset ligger i rolige omgivelser med både en skøn forhave og en dejlig baghave, mens nærmeste parkeringshus findes i kort afstand fra hoveddøren. Det er en bolig, hvor arkitektur, funktionalitet og nærmiljø går op i en højere enhed.

I stueplan mødes I af en praktisk og imødekommende indretning. Det rummelige badeværelse fremstår moderne og stilrent, og køkkenet er udført med hvide elementer, masser af opbevaringsplads samt indbyggede hvidevarer, herunder ovn placeret ergonomisk i højskab. Køkkenet ligger i naturlig forbindelse med hjemmets spisestue eller alrum, som indbyder til både hverdagsliv og hyggelige middage med gæster. Herfra er der direkte udgang til den private baghave, hvor høje hække skærmer behageligt af og skaber en grøn ramme om udelivet. På førstesalen ligger et rummeligt soveværelse med fransk altan samt en stor, lys stue, ligeledes med fransk altan. Andensalen fuldender planløsningen med to gode soveværelser og endnu et praktisk badeværelse, indrettet i samme elegante stil som husets første badeværelse og med vaskesøjle, der gør tøjvasken let at integrere i hverdagen. Til hverdagen findes desuden dit helt eget moderne skur til opbevaring.

Adressen i Bellakvarteret kombinerer den moderne byboligs bekvemmeligheder med nærhed til natur og fritid. Field's, gode indkøbsmuligheder, Metroen og parkeringshus er alle let tilgængelige, og motorvejen nås hurtigt, når turen går ud af byen. Samtidig er der blot en kort cykeltur til Indre By. Kalvebod Fælled ligger tæt på og byder på en helt særlig, fredet natur med vidder, stier og rige muligheder for motion og friluftsliv. For golfentusiasten er Royal Golf Center desuden en nærliggende attraktion. Dette er kort sagt et moderne, velholdt og særdeles funktionelt hjem med plads til familieliv,

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: Doris Lessings Vej 41B, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 113-3505
Ejerudgift/md.: kr. 3.251

Dato: 08.11.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Badeværelse



Køkken



Spisestue

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: Doris Lessings Vej 41B, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 113-3505
Ejerudgift/md.: kr. 3.251

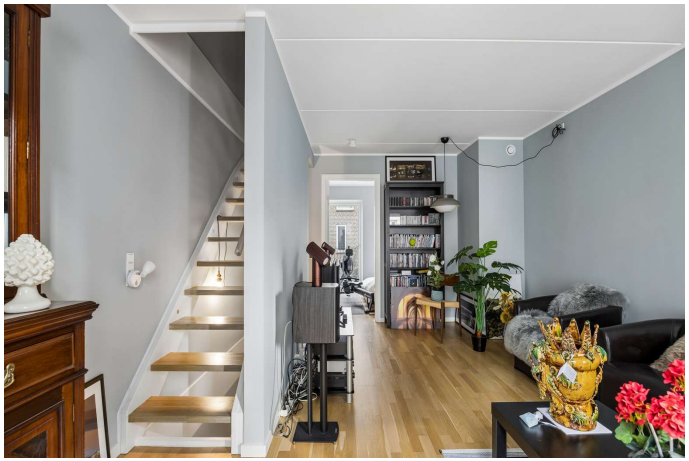
Dato: 08.11.2026



Spisestue



Ejendommen



Stue



Stue



Stue



Stue

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: Doris Lessings Vej 41B, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 113-3505
Ejerudgift/md.: kr. 3.251

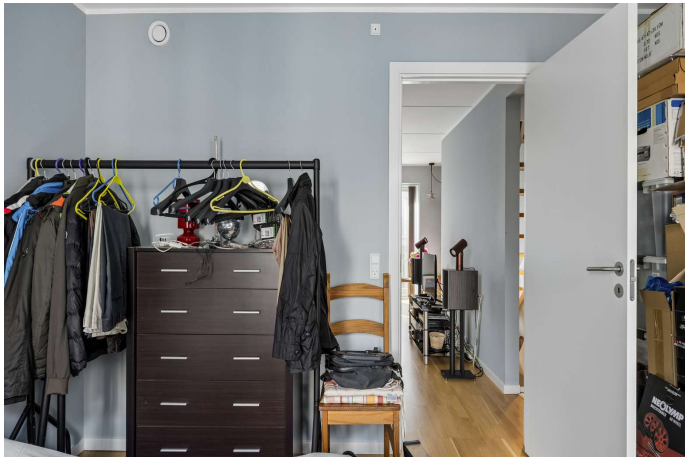
Dato: 08.11.2026



Udsigt



Værelse



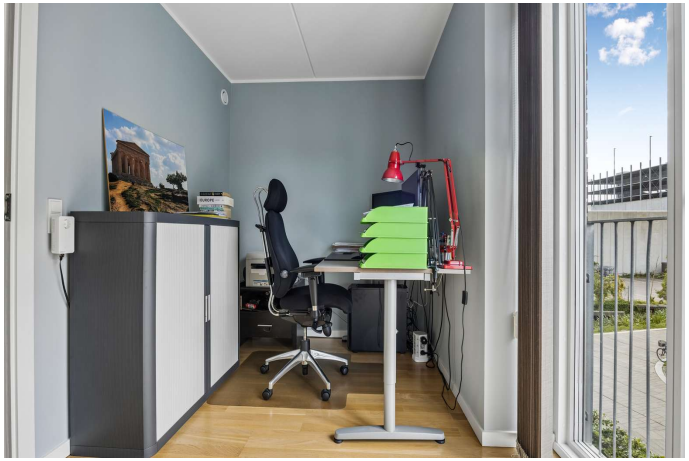
Værelse



Gang



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: Doris Lessings Vej 41B, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 113-3505
Ejerudgift/md.: kr. 3.251

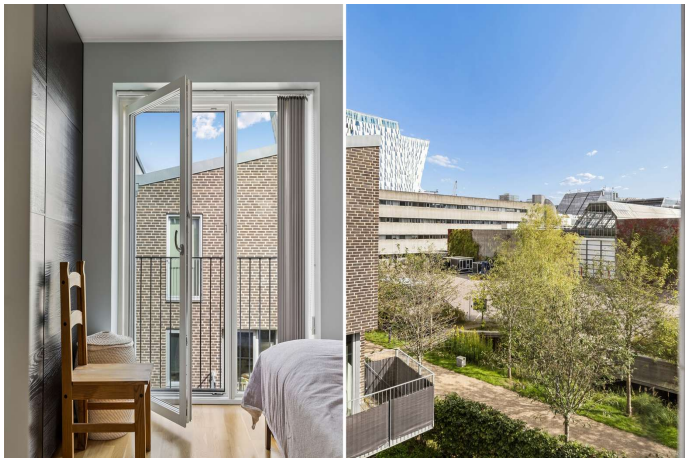
Dato: 08.11.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse

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: Doris Lessings Vej 41B, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 113-3505
Ejerudgift/md.: kr. 3.251

Dato: 08.11.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

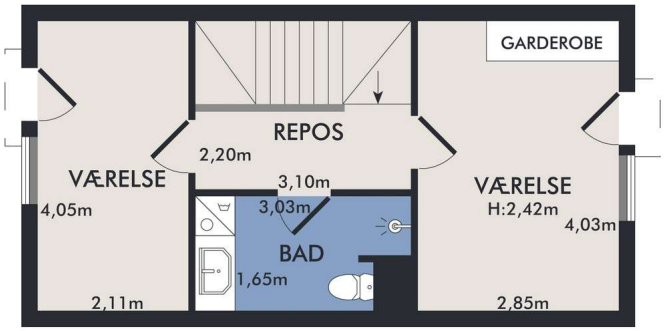
RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Doris Lessings Vej 41B, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 113-3505
Ejerudgift/md.: kr. 3.251

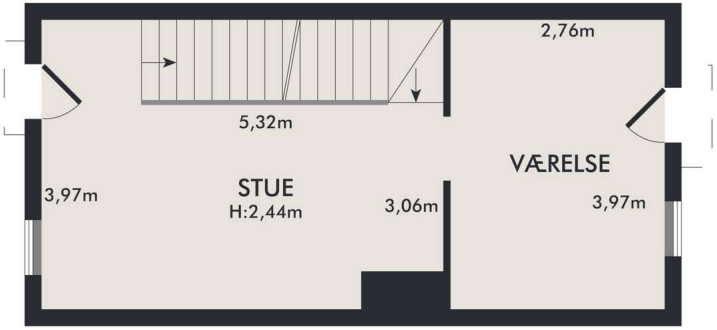
Dato: 08.11.2026

2. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

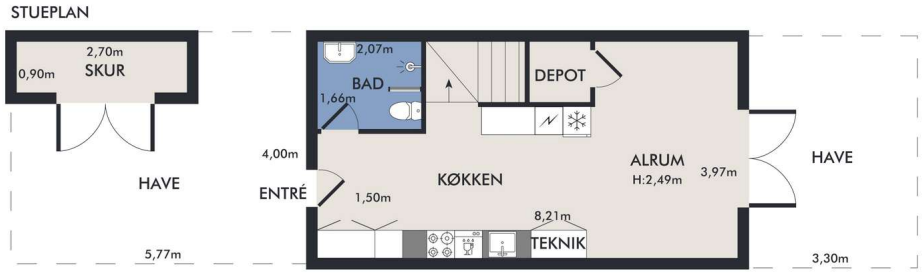
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Doris Lessings Vej 41B, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 113-3505
Ejerudgift/md.: kr. 3.251

Dato: 08.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

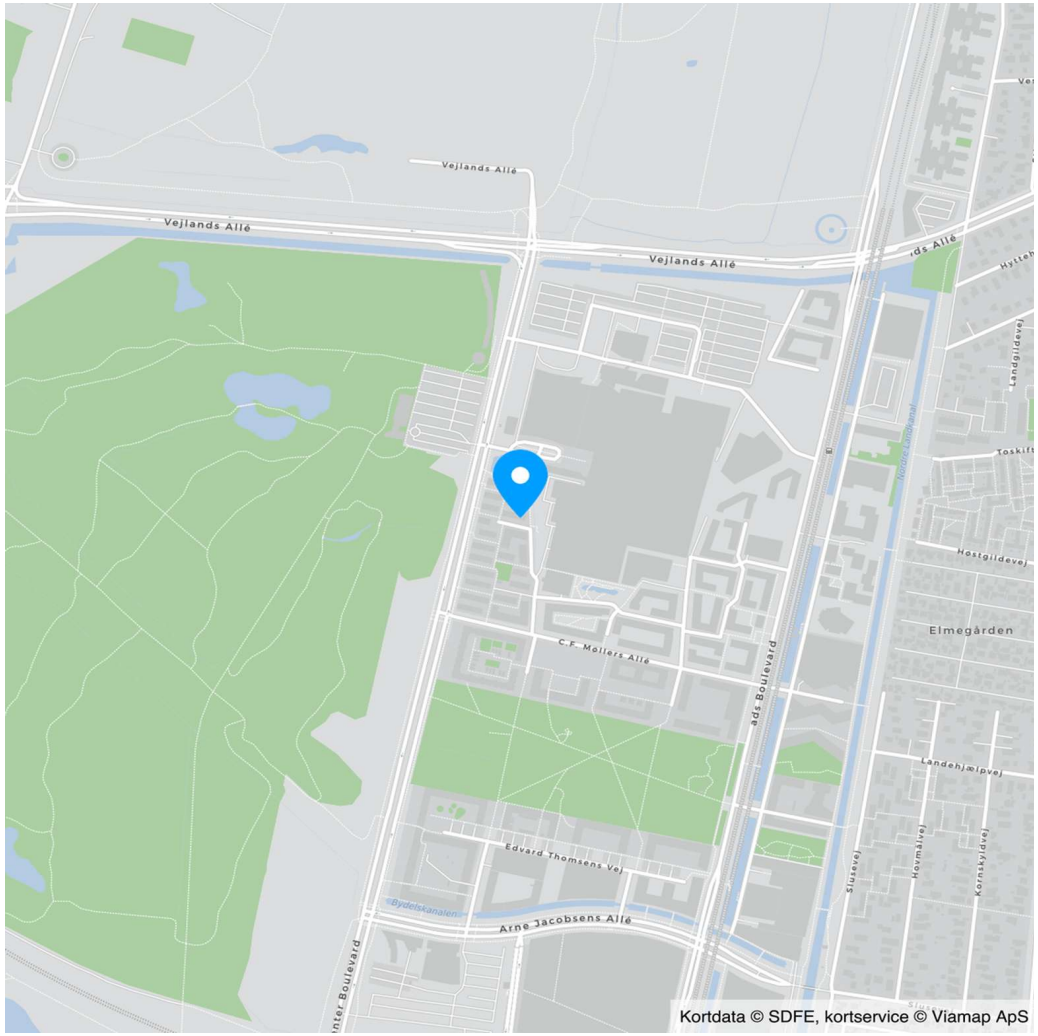
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Doris Lessings Vej 41B, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 113-3505
Ejerudgift/md.: kr. 3.251

Dato: 08.11.2026



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: Doris Lessings Vej 41B, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 113-3505
Ejerudgift/md.: kr. 3.251

Dato: 08.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	146bc Eksercerpladsen, København
BFE-nr.:	100084146
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	5.205.000
Grundværdi:	1.823.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.164.000
Grundlag for grundskyld:	1.458.400

Arealer**

Grundareal:	76 m²
Boligareal i alt:	116 m²

Øvrige arealer:

Udhus:	3 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

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

Kogeplade (Siemens), Emhætte (Siemens), Ovn (Siemens), Køle/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens), Vaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 01.03.1947 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
- Nr. 2: 17.10.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse, transformer- station/ anlæg mv, samt salg og udleje af grunden kræver Overborgmesterens samtykke 1_I-III_303 46708fa2-f5fb-4556-add5-a5bd4aaee6e4 - påtegning 16.02.2016 d327bb2c-16b6-4d2f-ba0d-9cf096b61e29 - påtegning 29.09.2021 8317649a-eddb-4499-8a77-aa873dfc536a - påtegning 19.01.2022.
- Nr. 3: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Akt F-13-I 1_F-I_13
- Nr. 4: 03.09.2015 - DEKLARATION - §10a
- Nr. 5: 23.06.2016 - Deklaration om sikring af friarealer
- Nr. 6: 17.10.2016 - Vedtægter Grundejerforeningen Bellakvarter
- Nr. 7: 27.10.2016 - Vedtægter Gårdlauget Bellarækkerne
- Nr. 8: 02.11.2016 - Vedtægter Grundejerforeningen Bellarækkerne
- Nr. 10: 28.01.2017 - Servitut om ledninger mv.

Planer
18. Lokalplan nr. 571 - Kvarteret ved Bella Center II

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til policen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra:

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fredningsstatus
Bevaringsværdi ingen.

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.

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: Doris Lessings Vej 41B, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 113-3505
Ejerudgift/md.: kr. 3.251

Dato: 08.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	21.236
Grundskyld	kr.	7.438
GF kontingent	kr.	6.468
Husforsikringspræmie	kr.	3.871
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	39.013

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	6.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Tinglysningsafgift af skødet, anslået	kr.	40.000
Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	1.500
I alt	kr.	6.593.821

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 36.389 md. / 436.667 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 29.772 md. / 357.264 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: 02.11.2026
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

Adresse: Doris Lessings Vej 41B, 2300 København S Kontantpris: kr. 6.495.000	Sagsnr.: 113-3505 Ejerudgift/md.: kr. 3.251	Dato: 08.11.2026

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 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. 11: hovedstol kr. 2.805.000 Nr. 12: hovedstol kr. 593.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: G/F Bellarækkerne
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Kr. 20.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Kontantbehov ved køb
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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.