



REAL

Doris Lessings Vej 57C, 2300 København S

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	116
Kontant	6.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.482	Grund m ²	75
Byggeår	2016	Energimærke	A2020

Sagsnr. **226V169**

RealMæglerne Brønshøj ApS

Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj / Tlf. +45 41250007 / www.realmaeglerne.dk/brønshøj

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 57C, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 226V169
Ejerudgift/md.: kr. 3.482

Dato: 17.08.2026



En attraktiv beliggenhed tæt på natur og byliv

Her får I en beliggenhed, hvor det bedste fra byen og naturen går hånd i hånd. Doris Lessings Vej ligger i det populære Ørestad, hvor moderne arkitektur, grønne områder og et levende bymiljø skaber en attraktiv ramme om hverdagen.

I bydes velkommen af en hyggelig og solrig forhave, som allerede ved ankomsten skaber en varm og indbydende stemning.

Indenfor mødes I af en velindrettet entré, hvor der på venstre hånd ligger et stilrent badeværelse med bruseniche. Boligens stueplan byder herefter på et lækkert og funktionelt køkken fra HTH, som er udstyret med alle hårde hvidevarer.

Køkkenet har god opbevaringsplads og en dejlig spiseplads med plads til hele familien – et naturligt samlingspunkt i hjemmet.

Fra køkkenet er der direkte udgang til den ugenerede lille have, hvor I kan nyde solen og udelivet i fredelige omgivelser. Her er ingen direkte genboer, og den nærliggende sø fungerer som en helt særlig og naturskøn "nabo".

På 1. sal fortsætter boligen med et godt soveværelse samt en hyggelig stue, der nemt kan indrettes til endnu et værelse, hvis behovet opstår. Det giver jer en fleksibel planløsning, som kan tilpasses familiens ønsker – hvad enten I har brug for ekstra værelser, hjemmekontor eller en ekstra opholdsstue.

Fra 1. sal fører trappen videre op til 2. sal, hvor I træder ind på en stor og anvendelig repos, der fungerer som fordelingsentré til yderligere to gode soveværelser samt boligens andet badeværelse. Badeværelset fremstår stilrent, pænt og velholdt.

Alt i alt får I et skønt rækkehus i tre plan med en super fleksibel planløsning, et indbydende køkken/alrum, gode opholdsrum og hele to badevæ-

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.

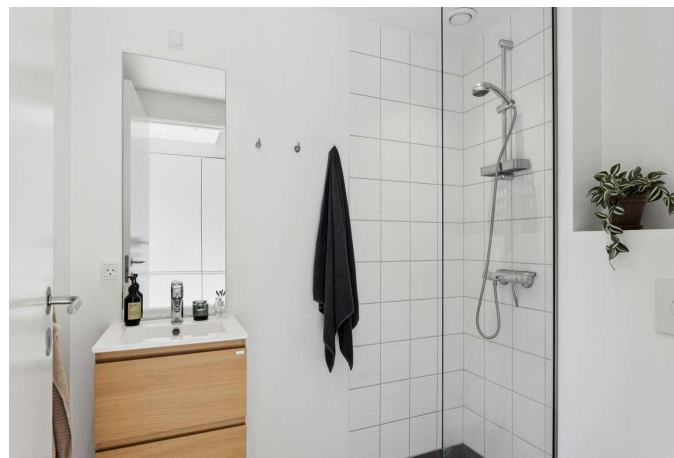
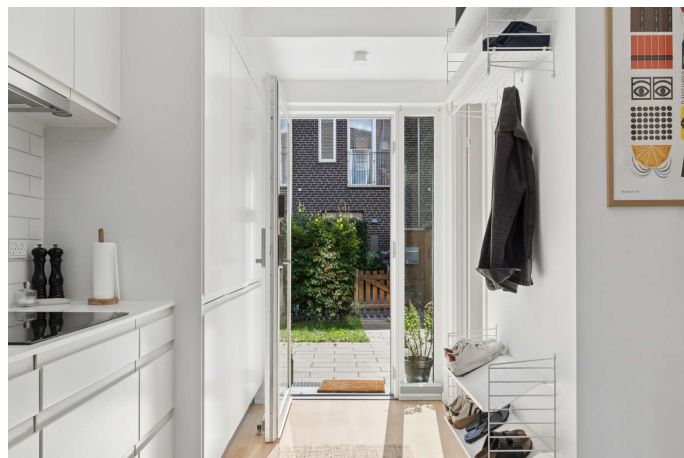
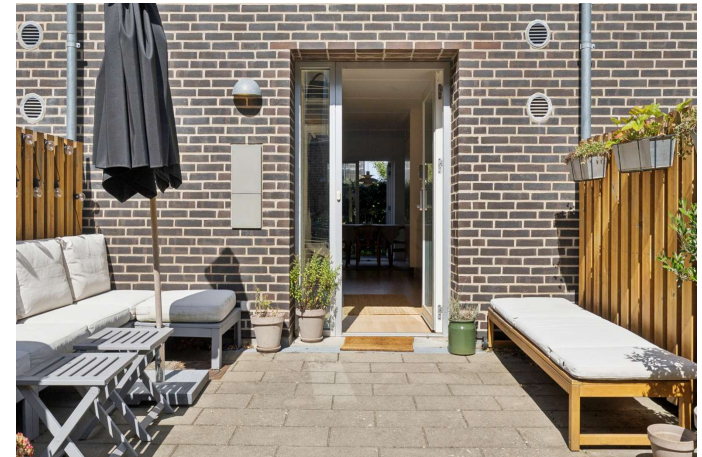
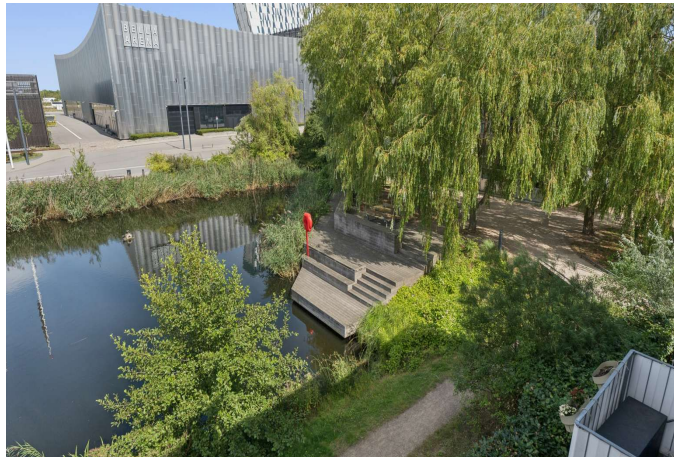
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lars Ringsted

Adresse: Doris Lessings Vej 57C, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 226V169
Ejerudgift/md.: kr. 3.482

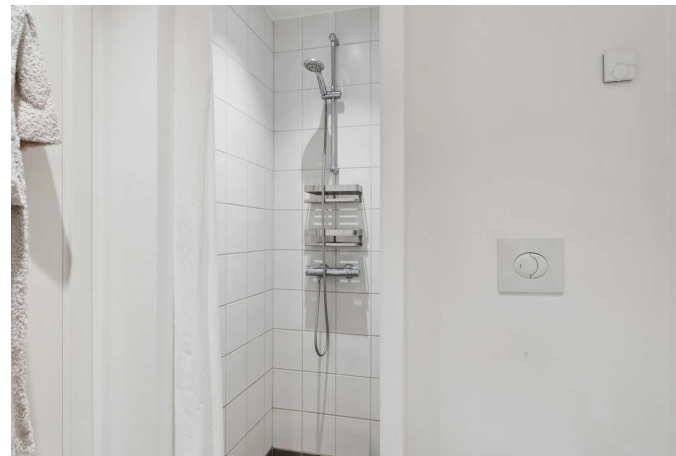
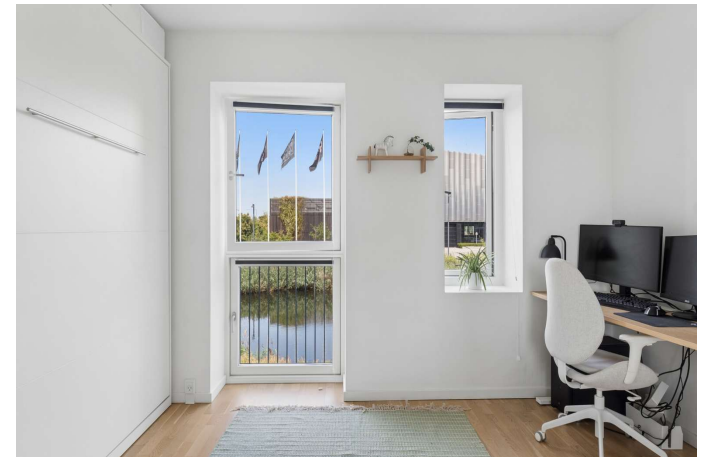
Dato: 17.08.2026



Adresse: Doris Lessings Vej 57C, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 226V169
Ejerudgift/md.: kr. 3.482

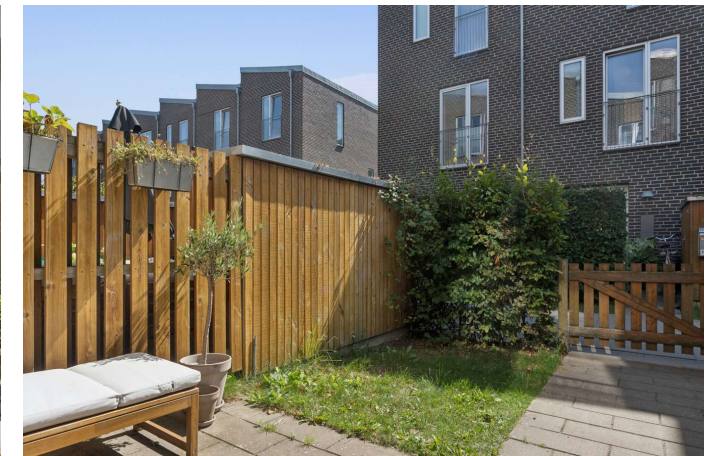
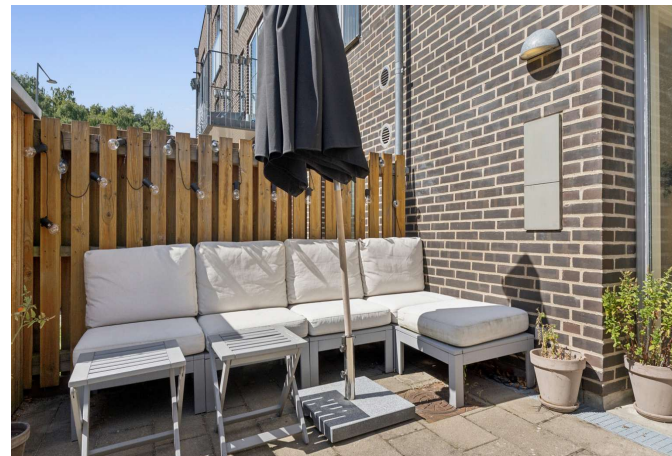
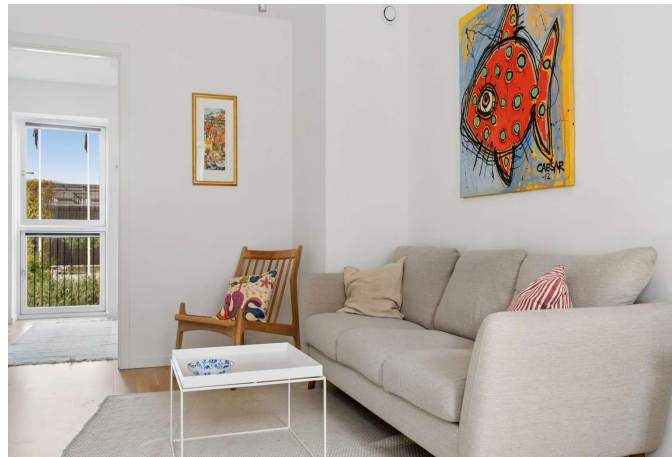
Dato: 17.08.2026



Adresse: Doris Lessings Vej 57C, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 226V169
Ejerudgift/md.: kr. 3.482

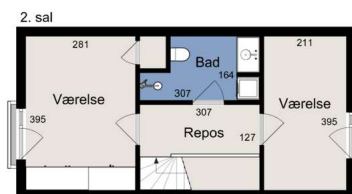
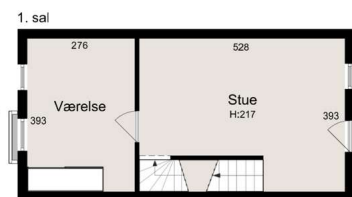
Dato: 17.08.2026



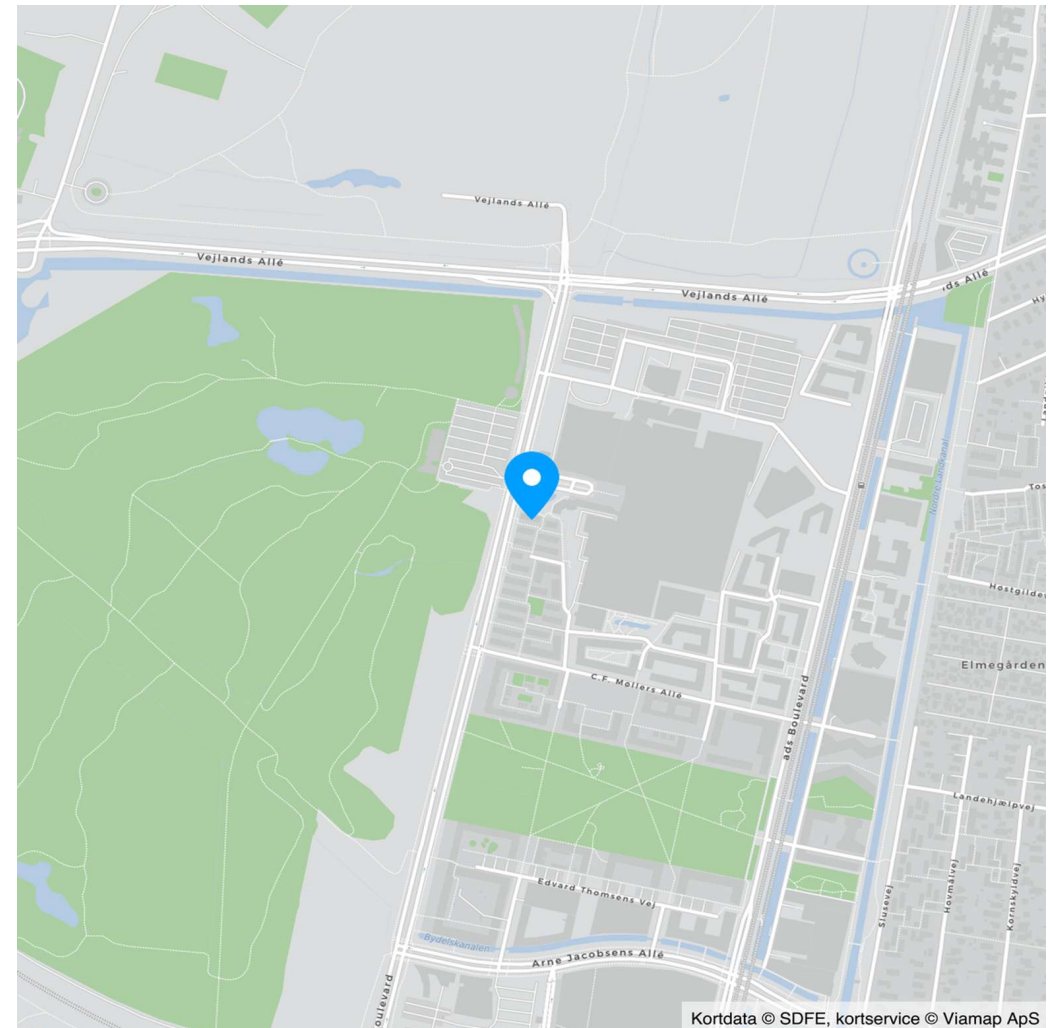
Adresse: Doris Lessings Vej 57C, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 226V169
Ejerudgift/md.: kr. 3.482

Dato: 17.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Doris Lessings Vej 57C, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 226V169
Ejerudgift/md.: kr. 3.482

Dato: 17.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 146ao Eksercerpladsen, København
BFE-nr.: 100084141
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 2016

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.338.000
Grundværdi: 1.912.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.270.400
Grundlag for grundskyld: 1.529.600

Arealer**

Grundareal: 75 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.

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: 09.03.2018 - Servitut om ledninger mv.

Planer

Kommuneplan R24.B.10.60 - R24.B.10.60 - B5*
Lokalplan 571 - Kvarteret ved Bella Center II

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Doris Lessings Vej 57C, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 226V169
Ejerudgift/md.: kr. 3.482

Dato: 17.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

kommune- & Spildevandsplaner - Afventer ejendomsdatarapporten

xxxx

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 28.300 Forbrug: 26 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2016

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2020



Adresse: Doris Lessings Vej 57C, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 226V169
Ejerudgift/md.: kr. 3.482

Dato: 17.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	21.779	Kontantpris	kr.	6.595.000
Grundskyld	kr.	7.801	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	41.450
Grundejerforeningen - Anslået	kr.	1.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Husforsikring - Anslået	kr.	6.000	Ejerskifte gebyr til grundejerforening, anslået	kr.	1.000
Rottebekæmpelse - Anslået	kr.	200	I alt	kr.	6.646.450
Renovation - Anslået	kr.	5.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv		
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	41.780		

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 35.995 md. / 431.934 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 29.444 md. / 353.324 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 **Forbehold:** Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til foreningen.

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: Doris Lessings Vej 57C, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 226V169
Ejerudgift/md.: kr. 3.482

Dato: 17.08.2026

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. 11: hovedstol kr. 4.613.000
Nr. 12: hovedstol kr. 0

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 20.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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