



REAL

Hellelidenvej 7, 2300 København S

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	193
Kontant	19.995.000	Værelser	7
Ejerudgift	9.964	Grund m ²	551
Byggeår/ombygget	1921/1978	Energimærke	D

Sagsnr. **113-3126**

RealMæglerne Amager ApS

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Hellelidenvvej 7, 2300 København S
Kontantpris: kr. 19.995.000

Sagsnr.: 113-3126
Ejerudgift/md.: kr. 9.964

Dato: 08.04.2026



261 ETAGEMETER OG EN STOR HEMS - UDSØGT VILLA I 3. PARKET TIL AMAGER STRANDPARK

På en af Amagers mest eftertragtede adresser, blot få skridt fra Øresunds bølger, udbydes nu denne enestående ejendom på Hellelidenvvej 7. Her forenes historisk herskabelighed fra 1921 med moderne luksus i en klassisk, hvidpudset muremestervilla. Gennem de seneste to årtier er ejendommen blevet nænsomt og kompromisløst moderniseret, så den i dag fremstår som et rendyrket drømmehjem for den kræsne køber, der værdsætter æstetik og ægte charme. Med 193 veludnyttede boligkvadratmeter og en underetage af gennemført standard, inviteres du indenfor i et hjem, hvor lys, luft og kvalitet går op i en højere enhed.

Læs mere på næste side...

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: Hellelidenvej 7, 2300 København S
Kontantpris: kr. 19.995.000

Sagsnr.: 113-3126
Ejerudgift/md.: kr. 9.964

Dato: 08.04.2026

Et arkitektonisk mesterværk med plads til livet

Hjemmets hjerte i stueplan er det storslåede, åbne køkken-alrum, der fungerer som et elegant samlingspunkt med rigelig plads til spisestue, læsekrog og mere. I flydende overgang åbnes op til husets arkitektoniske tilbygning sig. Rummet fungerer som en unik opholds- og tv-stue, hvor synlige murstensdetaljer, høje vinduespartier og en stemningsfuld pejls skaber en afslappet, men dragende atmosfære. Fra stuen slås foldedørene komplet op til en stor, ugeneret terrasse – den perfekte kulisse til sommerens middagsselskaber og hyggelige stunder under åben himmel. I modsatte side findes en mindre terrasse med udekøkken.

Førstesal og tagetage med Øresundsudsigt

På husets førstesal venter to store og lyse soveværelser, der begge har udgang til en ekstraordinært lang, fransk altan. Herfra er der direkte udsigt mod Øresund så langt øjet rækker og åbent til den uendelige blå himmel. Etagen byder desuden på et stilrent og elegant badeværelse, udført i flotte materialer med et eksklusivt udtryk og masser af plads foran spejl og i bruseniche.

Som en krølle på halen byder huset på en usædvanligt stor og flot integreret tagetage/hems, som er i samme kompromisløse stand som resten af boligen. Her får du rigelig plads til hobbyrum eller opbevaring – og ikke mindst en helt fantastisk udsigt over vandet.

Underetage i særklasse med spa-fornemmelse

Den unikke underetage, der blev gennemgribende udgravet og totalrenoveret i 2019, sætter helt nye standarder. Med en imponerende loftshøjde på knap 2,5 meter og et fantastisk lysindfald, glemmer man fuldstændig, at man befinder sig i en kælder. Etagen fremstår i højeste kvalitet og rummer to store, lyse disponible rum, der kan skræddersyes til jeres behov, samt et rummeligt og praktisk bryggers. Kronen på værket i underetagen er det storslåede badeværelse, der med både badekar og separat bruseniche emmer af luksuriøs wellness.

Privat oase med strandparken i baghaven

Villaen er perfekt og diskret tilbagetrukket på den 551 m² solrige grund. Placeringen sikrer, at haveafsnittet ligger åbent og fanger solen fra alle verdenshjørner.

Beliggenheden er ganske enkelt i en liga for sig. Med Amager Strandpark som nabo, bliver det ikke nemmere at tage en forfriskende morgendukket eller hoppe direkte på paddleboardet. Strandvejen byder på caféer, restauranter, fitness og indkøb, og området har for alvor etableret sig som byens absolutte samlingspunkt under solen. Samtidig er hverdagens logistik i top med kort afstand til metro, lufthavn og motorvej. For børnefamilien kan yderligere nævnes, at ejendommen er tilknyttet skoledistriktet for den eftertragtede Skolen ved Sundet, ligesom Filip-skolen befinder sig i kort gåafstand.

På et af Amagers mest attraktive placeringer i et gennemført hjem med masser af kvadratmeter - perfekt for den kræsne køber, der går op i charmen. Velkommen til!

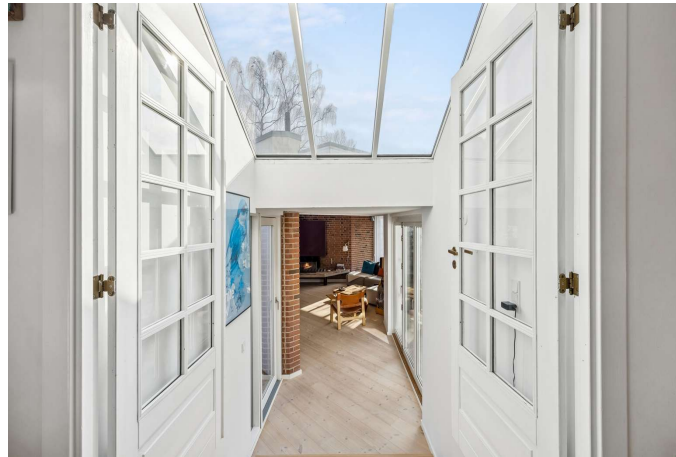
Adresse: Hellelidenvej 7, 2300 København S
Kontantpris: kr. 19.995.000

Sagsnr.: 113-3126
Ejerudgift/md.: kr. 9.964

Dato: 08.04.2026



Alrum



Gang



Stue



Stue



Stue



Gang

Adresse: Hellelidenvej 7, 2300 København S
Kontantpris: kr. 19.995.000

Sagsnr.: 113-3126
Ejerudgift/md.: kr. 9.964

Dato: 08.04.2026



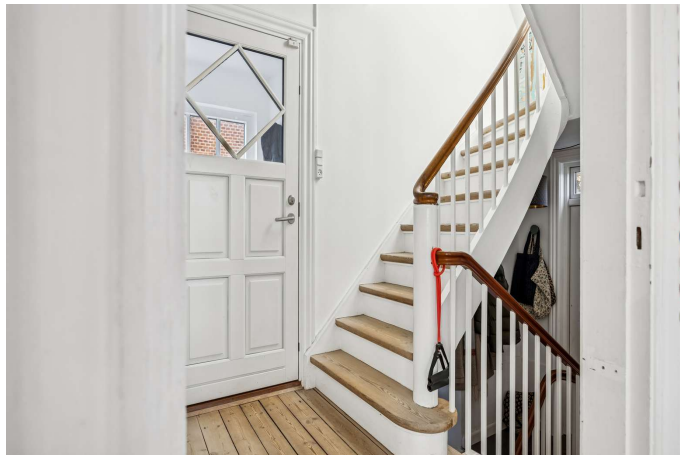
Køkken



Køkken



Alrum



Repos



Værelse



Udsigt

Adresse: Hellelidenvej 7, 2300 København S
Kontantpris: kr. 19.995.000

Sagsnr.: 113-3126
Ejerudgift/md.: kr. 9.964

Dato: 08.04.2026



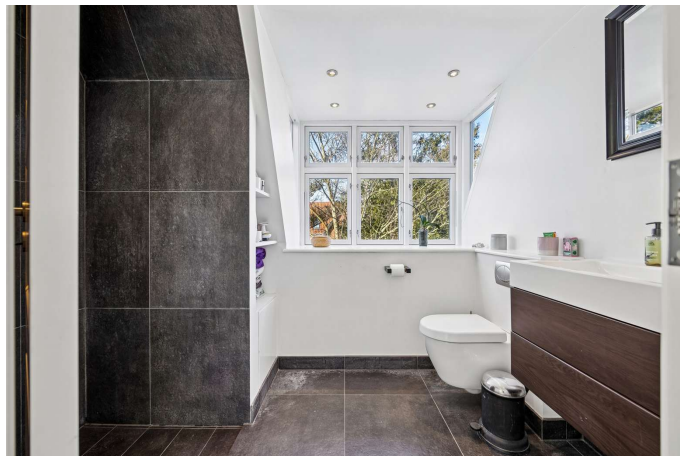
Fransk altan



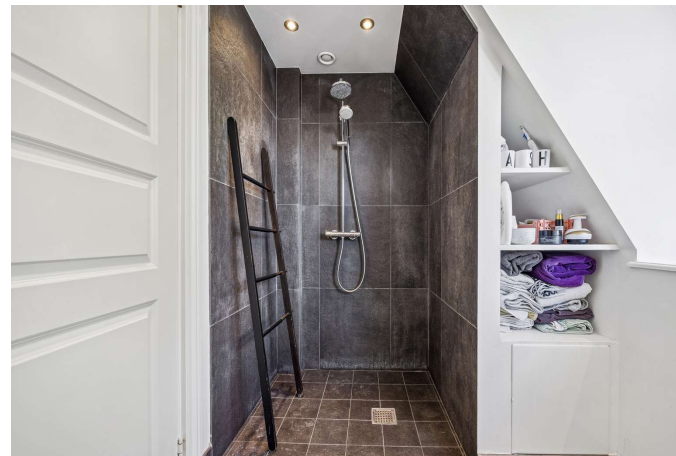
Værelse



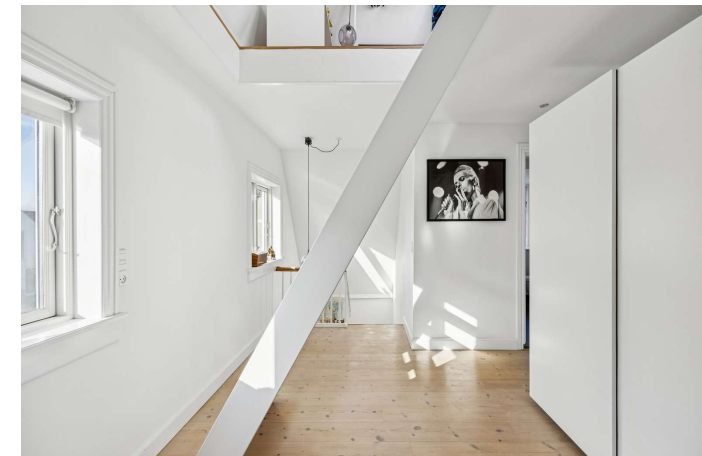
Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Repos



Adresse: Hellelidenvej 7, 2300 København S
Kontantpris: kr. 19.995.000

Sagsnr.: 113-3126
Ejerudgift/md.: kr. 9.964

Dato: 08.04.2026



Hems



Udsigt



Hems



Kældergang



Disponibelt rum



Disponibelt rum

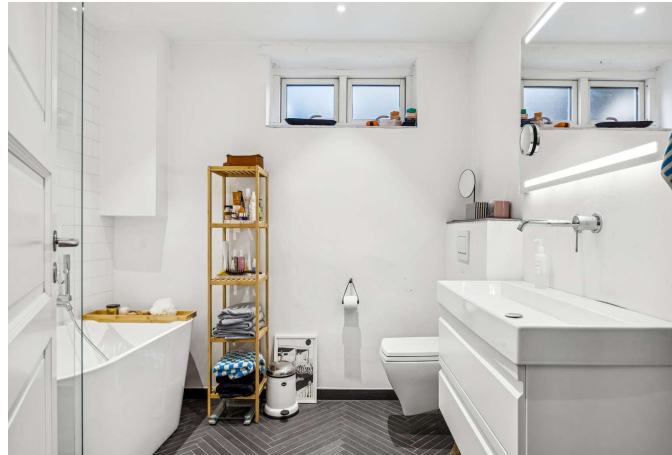
Adresse: Hellelidenevej 7, 2300 København S
Kontantpris: kr. 19.995.000

Sagsnr.: 113-3126
Ejerudgift/md.: kr. 9.964

Dato: 08.04.2026



Disponibelt rum



Badeværelse



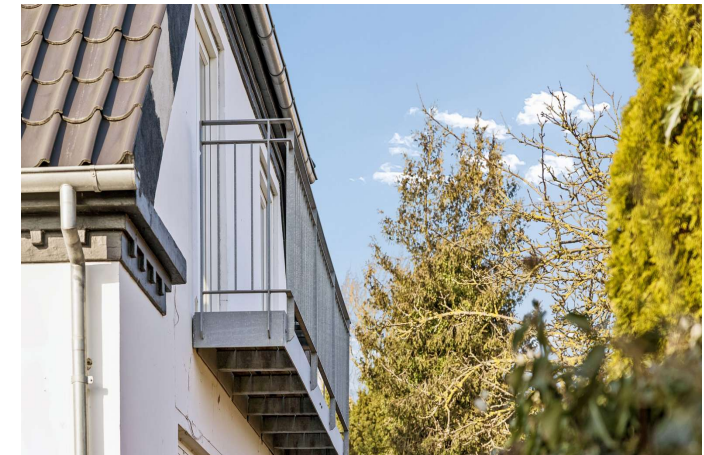
Bryggers



Ejendommen



Have



Fransk altan

Adresse: Hellelidenvej 7, 2300 København S
Kontantpris: kr. 19.995.000

Sagsnr.: 113-3126
Ejerudgift/md.: kr. 9.964

Dato: 08.04.2026



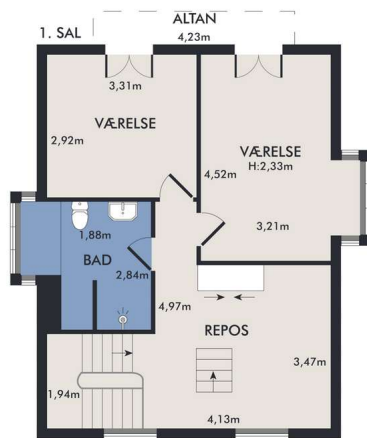
Område



Adresse: Hellelidenvej 7, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 19.995.000

Sagsnr.: 113-3126
 Ejerudgift/md.: kr. 9.964

Dato: 08.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Vejledende plantegning uden ansvar

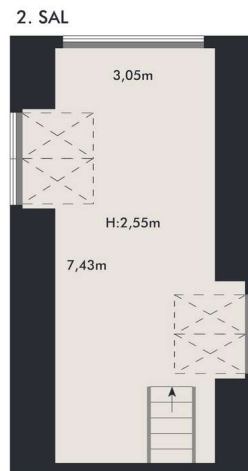
Plantegning



Adresse: Hellelidenvej 7, 2300 København S
Kontantpris: kr. 19.995.000

Sagsnr.: 113-3126
Ejerudgift/md.: kr. 9.964

Dato: 08.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

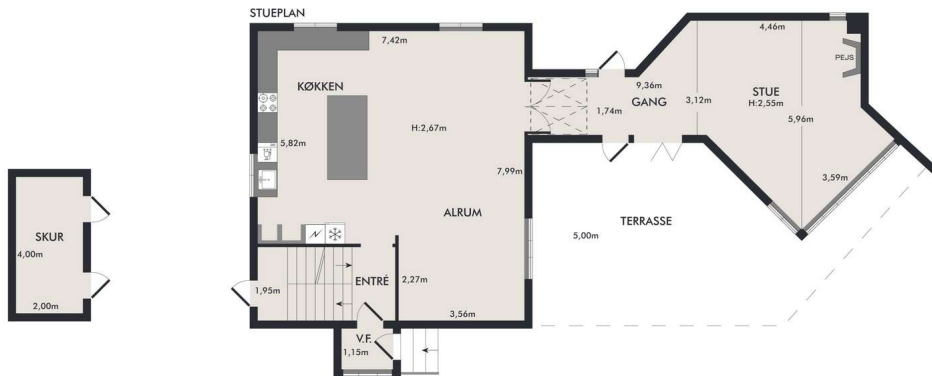
Plantegning

Adresse: Hellelidenvej 7, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 19.995.000

Sagsnr.: 113-3126
 Ejerudgift/md.: kr. 9.964

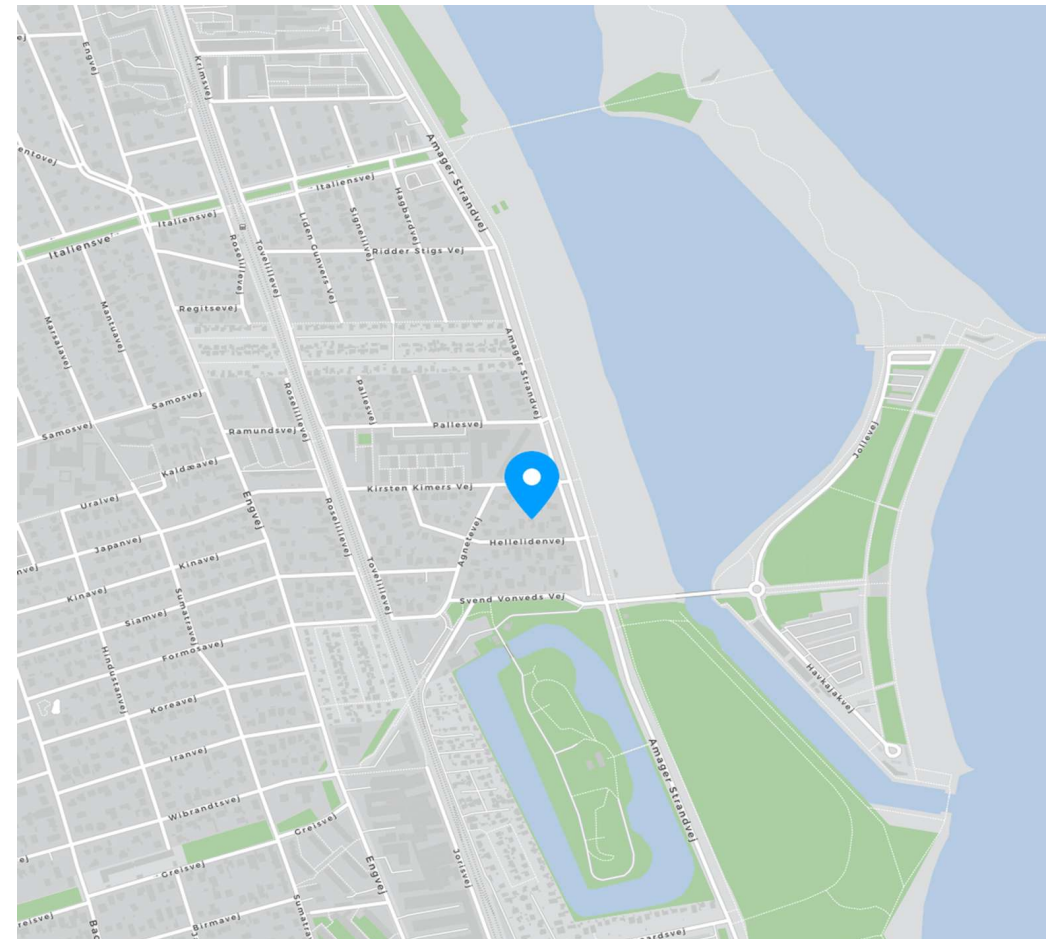
Dato: 08.04.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Hellelidenvej 7, 2300 København S
Kontantpris: kr. 19.995.000

Sagsnr.: 113-3126
Ejerudgift/md.: kr. 9.964

Dato: 08.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 2263 Sundbyøster, København
BFE-nr.: 6016011
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1921/1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 13.741.000
Grundværdi: 6.311.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 10.992.800
Grundlag for grundskyld: 5.048.800

Arealer**

Grundareal: 551 m²
- heraf vej 64 m²
Boligareal i alt: 193 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 68 m²
Carport: 27 m²
Udhus: 5 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: 04.06.1917 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 11.07.1921 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejudlæg eller forpligtelse hertil
- Nr. 3: 27.08.1923 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler
- Nr. 4: 01.02.1926 - Fjernelsesdeklaration
- Nr. 5: 29.05.1936 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 6: 18.08.1941 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 7: 01.03.1947 - Luftfartshindringer i 25 m højde over terrainet eller derover kræves tilladelse fra Min. f. off. arbejder. Forprioritet
- Nr. 8: 14.04.1975 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 9: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Ovn, Kogeplade, Emhætte, Mikrobølgeovn, Køleskab, Fryser, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hellelidenvej 7, 2300 København S
Kontantpris: kr. 19.995.000

Sagsnr.: 113-3126
Ejerudgift/md.: kr. 9.964

Dato: 08.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se police.

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: Bevaringsværdi 4.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 51.100 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers varmemeforbrug i 2025 var kr. 25.752,79.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Hellelidenvej 7, 2300 København S
Kontantpris: kr. 19.995.000

Sagsnr.: 113-3126
Ejerudgift/md.: kr. 9.964

Dato: 08.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	73.737	Kontantpris	kr.	19.995.000
Grundskyld	kr.	25.749	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	121.850
Renovation	kr.	3.205	I alt	kr.	20.116.850
Skorstensfejning	kr.	513	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Grundejerforening	kr.	1.500			
Grundejerforening, fælleslån	kr.	3.675			
Rottebekæmpelse	kr.	156			
Husforsikring	kr.	11.038			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	119.573			

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: 1.000.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 109.030 md. / 1.308.358 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 89.192 md. / 1.070.304 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Hellelidenvej 7, 2300 København S
Kontantpris: kr. 19.995.000

Sagsnr.: 113-3126
Ejerudgift/md.: kr. 9.964

Dato: 08.04.2026

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 relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån Grundejerforening	16.515	31.12.2024
Fælleslån til grundejerforeningen overtages af køber i forbindelse med handlen.		

Grundejerforening

Navn: G/F Hellebo Villabyen

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

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

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.