



REAL

Hellestedvej 8, 1., 2700 Brønshøj

Ejd. type	Villalejlighed	Bolig m ²	74
Kontant	3.495.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.018	Grund m ²	750
Byggeår	1945	Energimærke	C

Sagsnr. **226V132**

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: Hellestedvej 8, 1., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 226V132
Ejerudgift/md.: kr. 3.018

Dato: 25.02.2026



Hyggelig villalejlighed på eftertragtet adresse.

Området:

Hellestedvej er beliggende i et særdeles eftertragtet og roligt villakvarter i Brønshøj, hvor grønne omgivelser og bynær komfort går hånd i hånd. Området er kendetegnet ved sin hyggelige atmosfære og charmerende villaveje.

I nærområdet findes flere grønne åndehuller, som indbyder til gåture, motion og aftenløb i naturskønne omgivelser. Samtidig er der kort afstand til dagligvarebutikker, caféer, skoler og daginstitutioner, hvilket gør hverdagen nem og bekvem.

Offentlig transport er let tilgængelig med gode busforbindelser, der hurtigt bringer dig til indre by og resten af København. Området er derfor ideelt for både pendlere, par og familier, som ønsker at bo fredeligt uden at gå på kompromis med byens tilbud.

Lejligheden:

Boligen er beliggende på 1. sal og rummer et stort potentiale for køber, der ønsker at sætte sit eget præg. Lejligheden trænger til renovering, men rammerne for en skøn og personlig bolig er absolut til stede.

Lejligheden indeholder et rummeligt køkken med god skabsplads, badeværelse med bruseafsnit, et stort soveværelse samt en meget stor og lys stue med brændeovn og fransk altan.

Stuen har en god størrelse og kan nemt opdeles, så der skabes et ekstra værelse efter behov.

Der er brugsret til et disponibelt rum i kælderens samt fælles vaskefaciliteter. Derudover har lejligheden brugsret til hele baghaven, som giver gode muligheder for ophold og udeliv.

En unik mulighed for at erhverve en charmerende og skønt beliggende villalejlighed med masser af potentiale.

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: Hellestedvej 8, 1., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 226V132
Ejerudgift/md.: kr. 3.018

Dato: 25.02.2026



Adresse: Hellestedvej 8, 1., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 226V132
Ejerudgift/md.: kr. 3.018

Dato: 25.02.2026



Adresse: Hellestedvej 8, 1., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 226V132
Ejerudgift/md.: kr. 3.018

Dato: 25.02.2026





Adresse: Hellestedvej 8, 1., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 226V132
Ejerudgift/md.: kr. 3.018

Dato: 25.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Hellestedvej 8, 1., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 226V132
Ejerudgift/md.: kr. 3.018

Dato: 25.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villalejlighed (Ideel anpart)
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 2094 Husum, København
BFE-nr.: 6007980 (Anpart 2)
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1945

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 8.264.000
Grundværdi: 2.999.700
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.975.040
Grundlag for grundskyld: 2.399.760

Arealer**

Grundareal for den samlede ejendom: 750 m²
- heraf vej 71 m²
Boligareal i alt: 74 m²

Øvrige arealer:

Carport: 20 m²
Udhus: 6 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. : 25.02.2026 -
- Nr. 1: 06.09.1920 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_J-III_230
- Nr. 2: 23.10.1943 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, forsynings-/afløbsledninger mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt -
- Nr. 3: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F13I 1_F-I_13
- Nr. 4: 30.08.2011 - Samejeoverenskomst

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

komfur, ovn, køle/fryseskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hellestedvej 8, 1., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 226V132
Ejerudgift/md.: kr. 3.018

Dato: 25.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.000 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Det bemærkes, at sælgers årsforbrug pt. ikke kan oplyses, hvorfor de stipulerede beløb er anslåede.
Køber gøres opmærksom på, at energiforbrug er individuelt, og at evt. differencer mellem det i salgsopstillingen oplyste og købers forbrug, er sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Hellestedvej 8, 1., 2700 Brønshøj
 Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 226V132
 Ejerudgift/md.: kr. 3.018

Dato: 25.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	15.173	Kontantpris	kr. 3.495.000
Grundskyld	kr.	12.239	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 22.850
Rottebekæmpelse 2026 - anslået	kr.	200	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 6.599
Husforsikring 2026 - anslået	kr.	4.000	I alt	kr. 3.524.449
Renovation 2026 - anslået	kr.	4.000	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.	
Brændeovn 2026 - anslået	kr.	600		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	36.211		

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.563 md. / 222.758 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.327 md. / 183.924 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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 **Forbehold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til ejerforeningen.

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: Hellestedvej 8, 1., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 226V132
Ejerudgift/md.: kr. 3.018

Dato: 25.02.2026

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:

Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Idet nærværende bolig er en ideel anpart i en tofamilie-ejendom, bemærkes, at ejendomsværdi og grundværdi i denne salgsoptstilling er anført som de fulde værdier for hele ejendommen. Grundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld er anført for den aktuelle anpart ud fra samejeoverenskomsten.

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

Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er arvingerne og arvingerne ejendomsmægler

uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Olietank

Køber er gjort opmærksom på at der er en afblændet olietank på ejendommen

Ejendommens brændeovn

Produktions tidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Bevaringsværdig ejendom

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 6 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb.

Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.

Anparts forhold

Den udbudte bolig fremgår med anparts 2

Fordelingstal: 45/100

Sikkerheden til samejet: nej

Brugsret

Til part 2's ideelle anpart af ejendommen hører eksklusiv brugsret til lejligheden på 1. sal, trappeopgangen til 1. sal og til de på vedhæftede tegningsrids over ejendommens kælderplan med "2"

markerede arealer samt til de på vedhæftede deklarationsrids over matr.nr. 2094 nærmere markerede havnearealer.



Adresse: Hellestedvej 8, 1., 2700 Brønshøj
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 226V132
Ejerudgift/md.: kr. 3.018

Dato: 25.02.2026

Uden området / Fælles areal

Øvrige arealer i bygningen og på grunden er fællesarealer med fælles brugsret for part 1 og part 2. For så vidt angår de eksklusive brugsrettigheder til haven, er disse aftalt for en periode på 30 år fra nærværende samejeoverenskomsts ikrafttræden. Ved periodens udløb træffes ny aftale om brugsrettigheder til haven. I tilfælde af mangel på enighed, træder den i nærværende samejeoverenskomst omtalte voldgift i kraft.

Forkøbsret:

Jf. samejeoverenskomsten § 10

Hvis en af parterne ønsker at afhænde sin andel af ejendommen, skal han/hun ved anbefalet skrivelse til den anden part, eller på anden dokumenterbar måde tilbyde den anden part at erhverve den sælgende parts andel af ejendommen på samme vilkår, som denne udbydes til tredjemand. Den ikke-sælgende part har i denne henseende også ret til at anvise en køber, der i så fald er berettiget til at erhverve andelen på samme vilkår. Hvis den ikke-sælgende part ikke ønsker at købe på disse vilkår, er den sælgende part berettiget til at sælge på de tilbudte vilkår. Hvis vilkårene for overdragelsen ændres, skal tilbud på de ændrede vilkår ligeledes fremsættes overfor den ikke-sælgende part, jf. ovenfor.

Tilbuddet (tilbuddene) til den ikke-sælgende part skal fremsættes således, at denne har 10 dage til stillingtagen til det tilbudte. Hvis den sælgende part ikke inden udløbet af denne frist har modtaget positivt svar, er den sælgende part berettiget til at afhænde til anden side på samme vilkår. Forkøbsretten kan kun gøres gældende ved almindeligt salg og ikke ved en parts overdragelse til samejer/medejere, ægtefælle/samlever, slægtning i lige op- eller nedstigende linje samt ved dødsfald til livsarvinger eller arvinger ifølge testamente. Forkøbsretten kan endvidere ikke gøres gældende hvis ejendommen overtages på tvangsauktion af en ufyldstgjort pantaver, og heller ikke ved dennes videresalg til tredjemand.

Ideel andel - areal

Der gøres opmærksom på, at der ikke foreligger oplysning om tinglyst areal for ideelle andele.

Kommuneplaner & Spildevandsplaner

Kommuneplan:

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Plan - R24.B.7.46 - B1*

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 - Fremtidens klimavenlige hovedstad

Spildevandsplan:

Kloakopland - 377

Kloakopland - 375

Fordelingstal

Fordelingstal: 45/100

Fællesudgift

Afventer oplysninger

Brugsret

Øvrige arealer i bygningen og på grunden er fællesarealer med fælles brugsret for part 1 og part 2. For så vidt angår de eksklusive brugsrettigheder til haven, er disse aftalt for en periode på 30 år fra nærværende samejeoverenskomsts ikrafttræden. Ved periodens udløb træffes ny aftale om brugsrettigheder til haven. I tilfælde af mangel på enighed, træder den i nærværende samejeoverenskomst omtalte voldgift i kraft.

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