



REAL

Esthersvej 22C, 2. tv., 2900 Hellerup

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	51
Kontantpris	2.995.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.904		
Byggear	1933	Energimærke	D

Sagsnr. **226L122**

RealMæglerne Brønshøj ApS

Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Esthersvej 22C, 2. tv., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 226L122
Ejerudgift/md.: kr. 2.904

Dato: 17.11.2025



Beskrivelse:

Et af de mest tiltrækkende ting ved Hellerup er dens beliggenhed tæt på Øresund og nærheden til København. Her bor du tæt på Hellerup Station er der kun en kort gåtur til Øresund, hvor du kan nyde den smukke udsigt over vandet og den friske havluft.

Hovedejendommen er velholdt og løbende blevet renoveret, således den fremstår både indbydende og præsentabel. Gennem årene er der løbende blevet foretaget opdateringer og vedligeholdelse, som har bevaret bygningens oprindelige charme samtidig med, at den er blevet moderniseret for at opfylde moderne standarder.

Der er brugsret til stort grønt gårdmiljø, vaskekælder, pulterrum og parkering af både cykel og bil på ejendommens matrikel.

Lejligheden byder på følgende:

Entré med god plads til opbevaring og videre adgang til de øvrige rum.

Soveværelse med skabsvæg og franske døre, der skaber en lys og luftig atmosfære.

Fantastisk stue med høje paneler, stuk, roset i loftet og fuldspartlede vægge, der giver et klassisk og stilfuldt udtryk. Der er desuden radiator-skjulere for et fuldendt look.

Badeværelse med bruseafsnit og vindue, der giver naturligt lys og godt indeklima.

Køkken i rå stil med betonbordplade, nedsænket vask og alt i hårde hvidevarer, der indbyder til både madlavning og socialt samvær.

Der må forventes en mindre renovering og afslutning af elektrisk arbejde i både køkken og badeværelse, hvilket giver køber mulighed for at sætte sit eget præg på boligen.

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: Esthersvej 22C, 2. tv., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 226L122
Ejerudgift/md.: kr. 2.904

Dato: 17.11.2025



Adresse: Esthersvej 22C, 2. tv., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 226L122
Ejerudgift/md.: kr. 2.904

Dato: 17.11.2025



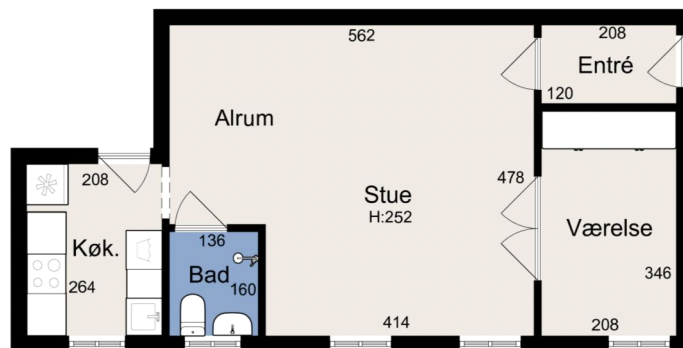
Adresse: Esthersvej 22C, 2. tv., 2900 Hellerup

Kontantpris: kr. 2.995.000

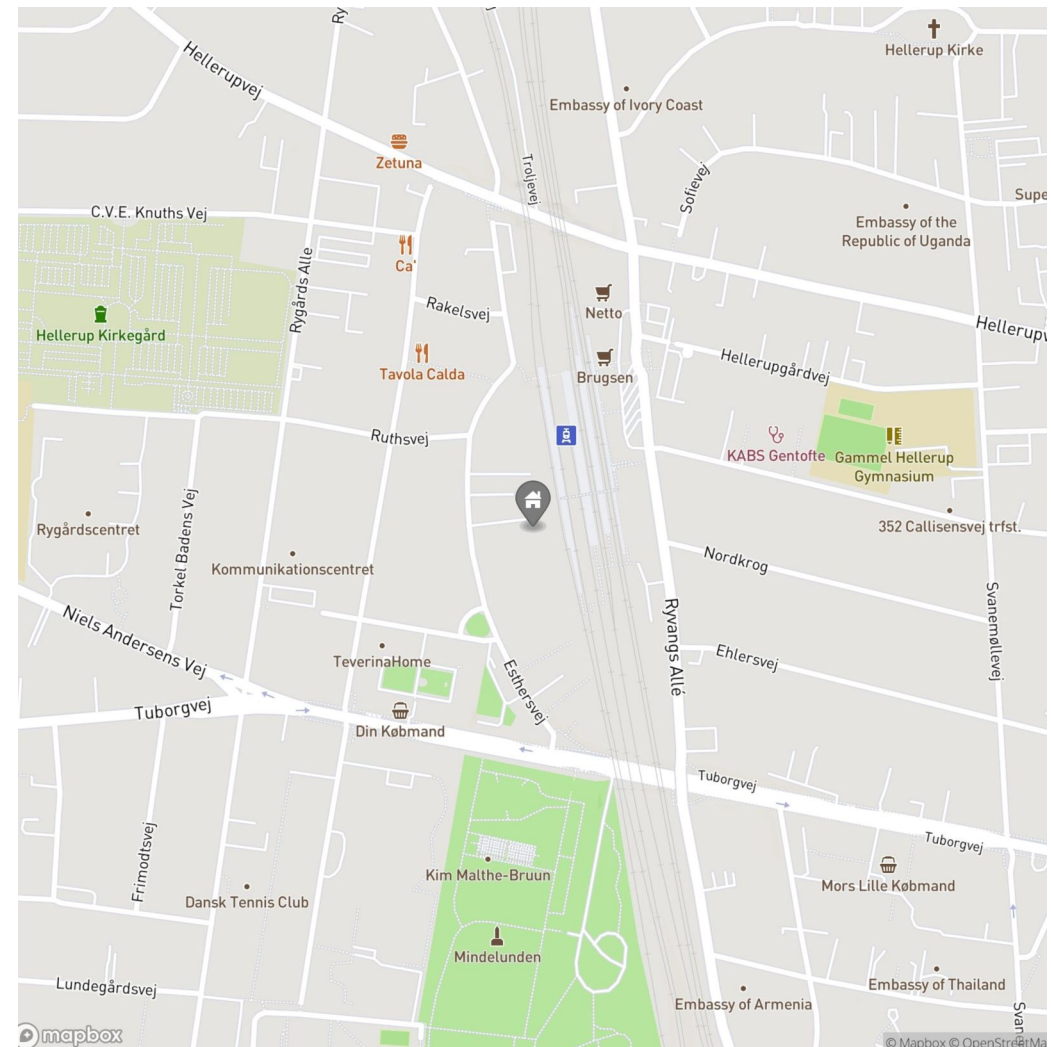
Sagsnr.: 226L122

Ejerudgift/md.: kr. 2.904

Dato: 17.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Esthersvej 22C, 2. tv., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 226L122
Ejerudgift/md.: kr. 2.904

Dato: 17.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3664 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	148523
Ejl.nr.:	7
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat Fælles
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1933

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.459.000 kr.
Grundværdi:	1.581.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.967.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.264.800 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	46 m ²
- heraf boligareal:	46 m ²
BBR-boligareal:	51 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. 08.07.2016 lbnr. 1007428868 Prioritet i forhold til andre servitutter, der også har forprioritet, afgøres af anmeldelsestidspunktet
Nr. 2 lyst d. 26.04.1897 lbnr. 947818-01 Tillægstekst Forpl til at udlægge arealer til gade,
Nr. 3 lyst d. 03.05.1933 lbnr. 512-01 Tillægstekst Dok om tørrerum i kælderen
Nr. 4 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 947819-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv,
Nr. 5 lyst d. 01.06.2006 lbnr. 99136-01 Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen
Estersvej 22, 22A-22C Tillige lyst pantstiftende

Kommuneplan:

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Kommuneplanramme:

Plan - R24.T.2.10 - T1
Plan - R24.B.2.49 - B2

Kommuneplanstrategi:

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Spildevandsplan:

Kloakopland - 501

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Esthersvej 22C, 2. tv., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 226L122
Ejerudgift/md.: kr. 2.904

Dato: 17.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Afventer forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettene forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet.

Lettene forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 5 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.

Husdyr

Afventer administrator

Udlejning

Afventer administrator

Fællesarbejde

Køber er gjort opmærksom på at der er i foreningen er fælles arbejdsdag, Man kan blive opkrævet ca. kr. 500 ved udeblivelse.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.180 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: Aconto

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: .

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 6.180,- p.a.

Vand betales a/c med kr. 1.860,- p.a.

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.

Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers 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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Esthersvej 22C, 2. tv., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 226L122
Ejerudgift/md.: kr. 2.904

Dato: 17.11.2025



Adresse: Esthersvej 22C, 2. tv., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 226L122
Ejerudgift/md.: kr. 2.904

Dato: 17.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.033	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	6.450	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Ejerforening	kr.	17.910	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelse anslået	kr.	150	I alt	kr.	3.017.350
Opkrævningsgebyr	kr.	300			
Ejerudgift i alt 1 år		34.843			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.720 md./ 188.638 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.969 md./ 155.632 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: 17.11.2025
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: Esthersvej 22C, 2. tv., 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 226L122
Ejerudgift/md.: kr. 2.904

Dato: 17.11.2025

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer administrator		

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/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.877.000	1.927.109	1.896.529	DKK	2,35	70.231	29,00	3,19			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Afventer administrator
Tinglyst fordelingstal: 46/1915
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 43.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum 127, Vaskeri, tørrerum/Loft, Cykelskur, gårdhave, værkstedsrum, jf. sælgers oplysningsskema

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