



REAL

Hellestedvej 8, 1., 2700 Brønshøj

Ejd. type	Ideel andel	Bolig m2	74
Kontantpris	3.495.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.101	Grund m2	750
Byggear	1945	Energimærke	C

Sagsnr. **226VI32**

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

Sagsnr.: 226V132
Ejerudgift/md.: kr. 3.101

Dato: 17.01.2026



Beskrivelse:

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 afslapning 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 kælderen samt fælles vaskefaciliteter. Derudover har lejligheden brugsret til hele baghaven, som giver gode muligheder for ophold og udlev.

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. 3.101

Dato: 17.01.2026



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

Sagsnr.: 226V132
Ejerudgift/md.: kr. 3.101

Dato: 17.01.2026



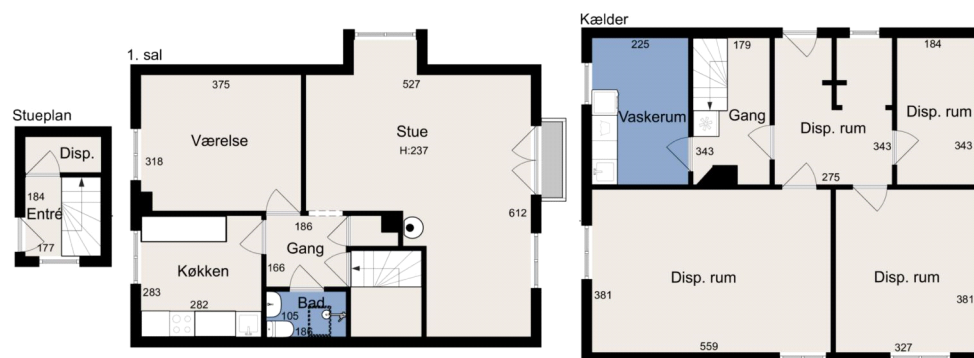
Adresse: Hellestedvej 8, 1., 2700 Brønshøj

Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 226V132

Ejerudgift/md.: kr. 3.101

Dato: 17.01.2026





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

Sagsnr.: 226V132
Ejerudgift/md.: kr. 3.101

Dato: 17.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal:	750 m ²
- heraf vej	71 m ²
Boligareal i alt:	74 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	20 m ²
Udhus:	6 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 06.09.1920 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 23.10.1943 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv,
forsynings-/afløbsledninger mv, Indeholder økonomiske forpligtelser,
Nr. 3 lyst d. 23.01.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 4 lyst d. 30.08.2011 Samejeoverenskomst

Kommuneplan:

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Kommuneplanramme:

Plan - R24.B.7.46 - B1*

Kommuneplanstrategi:

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Spildevandsplan:

Kloakopland - 377

Kloakopland - 375

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



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

Sagsnr.: 226V132
Ejerudgift/md.: kr. 3.101

Dato: 17.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Anpartsforhold:

Fordelingstal: 45/100
Sikkerhed til samejet: Nej.
Skal der etableres sikkerhed? Nej
Fællesudgift dækker flg. udgifter:
Brugsret og fællesfaciliteter: *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.*

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 10.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt 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. 3.101

Dato: 17.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.173	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	12.238	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.500
Rottebekæmpelse 2026 - anslået	kr.	200	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Husforsikring 2026 - anslået	kr.	4.000	Ejerskifte gebyr til grundejerforeningen anslået	kr.	1.000
Renovation 2026 - anslået	kr.	4.000			
Brændeovn 2026 - anslået	kr.	600	I alt	kr.	3.526.350
Grundejerforeningen 2026 - anslået	kr.	1.000	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.		
Ejerudgift i alt 1 år		37.210			

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 18.443 md./ 221.320 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.259 md./ 183.112 år v/24,00%
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% 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:

16.01.2026

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

Sagsnr.: 226V132
Ejerudgift/md.: kr. 3.101

Dato: 17.01.2026

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
Afventer grundejerforening		

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

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 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.

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 havearealer.

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.



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

Sagsnr.: 226V132
Ejerudgift/md.: kr. 3.101

Dato: 17.01.2026

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 andel af ejendommen på samme vilkår, som denne udbydes til tredjemand. Den ikke-sælgende part har i denne henseende også ret til at anviser 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 pantgiver, og heller ikke ved dennes videresalg til tredjemand.

Fælleskonto:

Afventer oplysninger

Forbrug:

Afventer oplysninger

Ideel andel - areal:

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

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