



REAL

Hellasvej 6, 2300 København S

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	122
Kontantpris	10.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.001	Grund m2	565
Byggeår/ombygget	1927/1935	Energimærke	C

Sagsnr. **113-2952**

RealMæglerne Amager ApS

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

Adresse: Hellsasvej 6, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 113-2952
Ejerudgift/md.: kr. 5.001

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

CHARMERENDE MURERMESTER MED LUFT OMKRING OG PÅ HYGGELIG BELIGGENHED

Velkommen til denne enestående murer mestervilla, der strækker sig over et boligareal på 122 kvadratmeter med yderligere 61 kvadratmeter kælder. Opført i 1927, emmer denne villa af historie og charme, samtidig med at den er opdateret til moderne standarder med fjernvarme og en velholdt konstruktion.

Læs meget 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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Dilsad Sahin



Adresse: Hellasvej 6, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 113-2952
Ejerudgift/md.: kr. 5.001

Dato: 04.12.2025

Når du træder ind i stueplanen, mødes du af en lys og indbydende stue, hvor solens stråler danser gennem vinduerne og skaber en varm atmosfære. Den åbne forbindelse til køkkenet danner et naturligt samlingspunkt for familie og gæster. Køkkenet er opdateret i 2025 i mørke træelementer og linoleum, som står i elegant kontrast til lysindfaldet.

Fra stuen er der direkte adgang til husets delvist overdækkede terrasse – et skønt uderum, hvor du kan nyde udsigten til den grønne have med gamle frugttræer. Ejendommens placering på grunden giver både privatliv og masser af plads i baghaven – perfekt til afslapning, leg og hyggelige stunder.

På førstesalen finder du to rummelige soveværelser. Det ene har udgang til en vidunderlig tagterrasse med panoramaudsigt over kvarteret, mens det andet nemt kan opdeles tilbage til de oprindelige to værelser, hvis behovet opstår. Et rummeligt badeværelse med karakterfulde klinker og stor bruseniche fuldender etagen.

Kælderen imponerer med god loftshøjde og veludnyttede rum. Her finder du en stemningsfuld vinkælder, to store disponible rum til opbevaring eller hobby samt et badeværelse med gulvvarme såvel som vaskefaciliteter – både praktisk og bekvemt.

Ejendommen ligger i det attraktive Græske Kvarter, omgivet af grønne områder og fuglekvidder. Her er kort afstand til Gerbrandsskolen, daginstitutioner og gode indkøbsmuligheder. På få minutter når du Femøren Metrostation, som giver nem adgang til både Indre By og Kastrup Lufthavn. I nærområdet finder du desuden Amagerbrogades mange caféer, specialbutikker og restauranter – alt det, der gør bylivet levende og bekvemt.

Et praktisk og charmerende hjem – perfekt til familielivet.

Bestil en fremvisning allerede i dag - vi glæder os til at vise dig huset.

Går du i salgstanker, er du meget velkommen til at kontakte os for en aftale om en uforpligtende salgsvurdering.

Adresse: Hellaesvej 6, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 113-2952
Ejerudgift/md.: kr. 5.001

Dato: 04.12.2025



Udsigt



Terrasse



Have



Alrum



Stue



Alrum

Adresse: Hellasvej 6, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 113-2952
Ejerudgift/md.: kr. 5.001

Dato: 04.12.2025



Stue



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

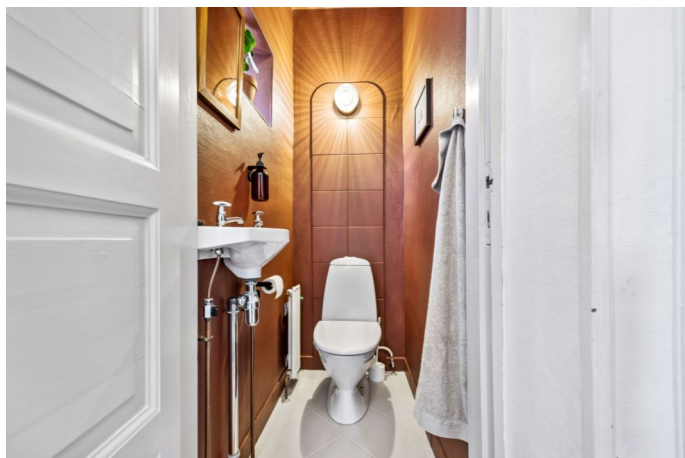


Køkken

Adresse: Hellasvej 6, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 113-2952
Ejerudgift/md.: kr. 5.001

Dato: 04.12.2025



Gæstetoilet



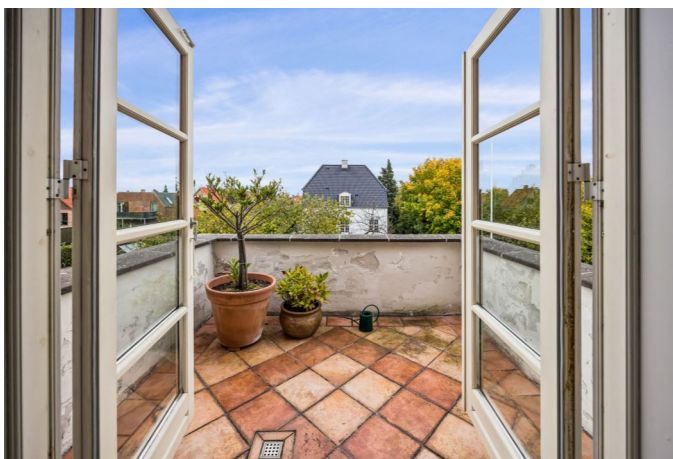
Trappe



Værelse



Værelse



Tagterasse



Værelse

Adresse: Hellasvej 6, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 113-2952
Ejerudgift/md.: kr. 5.001

Dato: 04.12.2025



Værelse



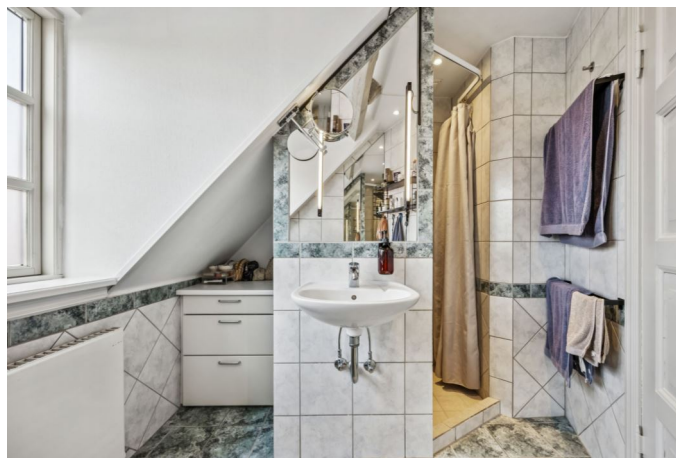
Udsigt



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Gang

Adresse: Hellasvej 6, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 113-2952
Ejerudgift/md.: kr. 5.001

Dato: 04.12.2025



Disponibelt rum



Disponibelt rum



Badeværelse



Ejendommen



Ejendommen



Have

Adresse: Hellasvej 6, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 113-2952
Ejerudgift/md.: kr. 5.001

Dato: 04.12.2025



Have



Have



Ejendommen

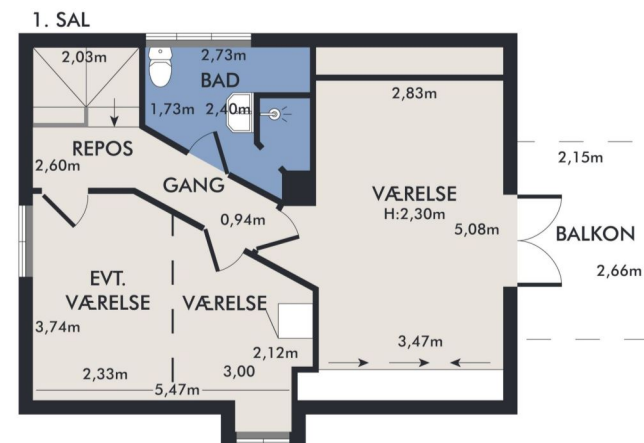
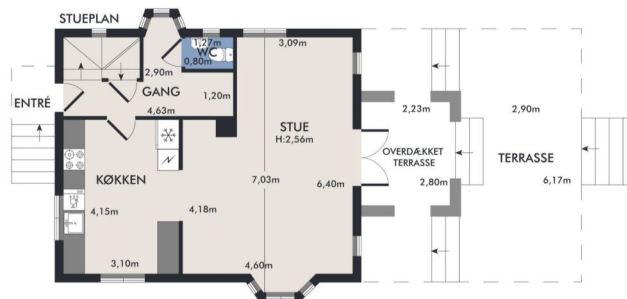


Ejendommen

Adresse: Høllasvej 6, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 113-2952
Ejerudgift/md.: kr. 5.001

Dato: 04.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

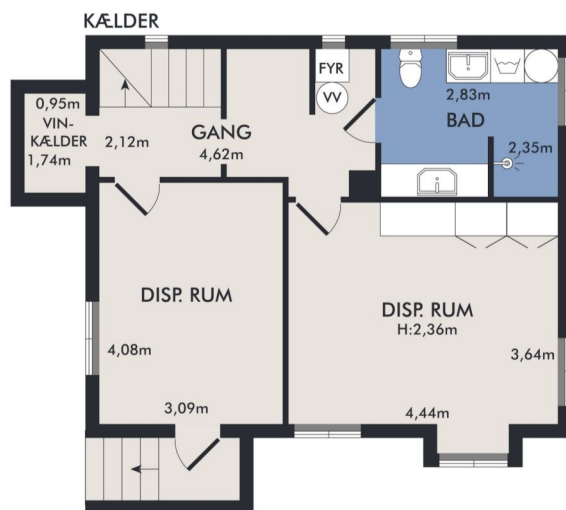
Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Hellasvej 6, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 113-2952
Ejerudgift/md.: kr. 5.001

Dato: 04.12.2025

REAL



REAL



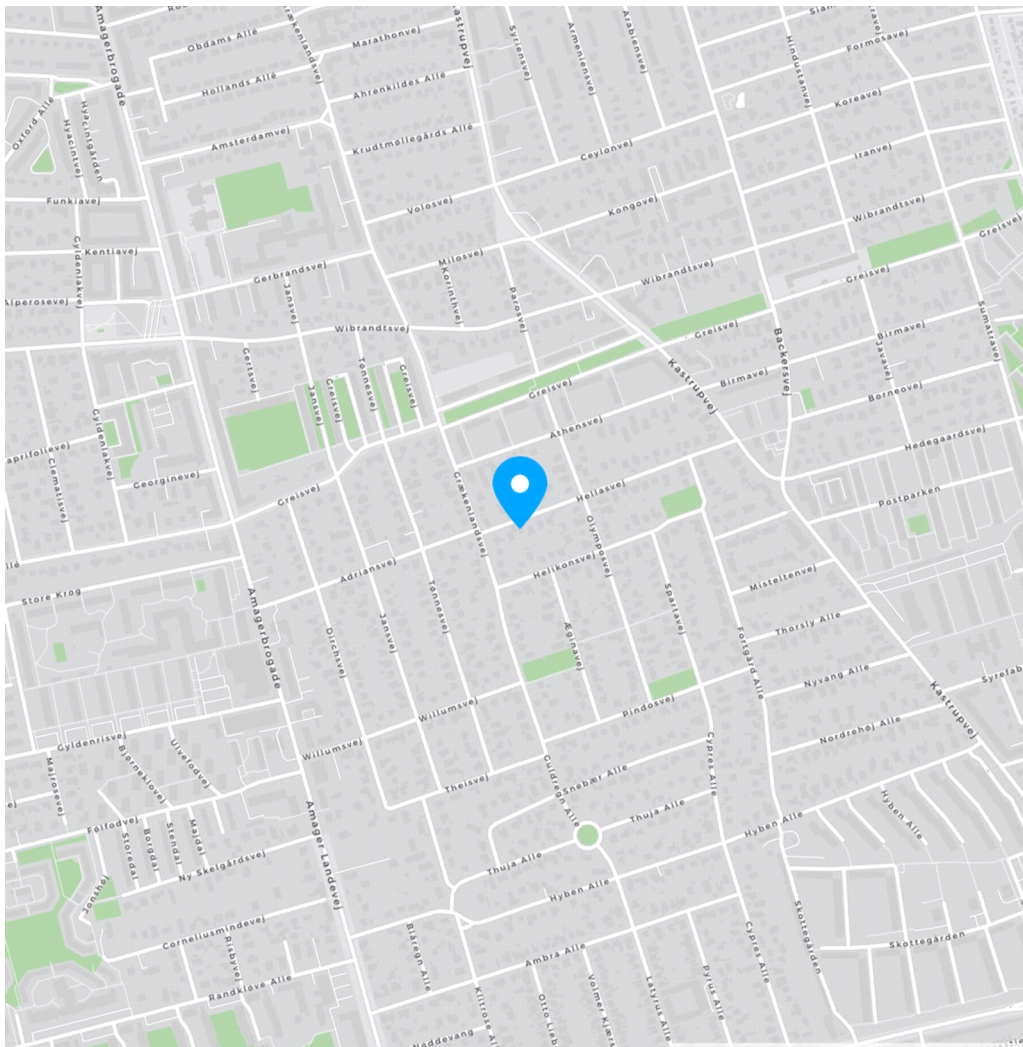
Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Hellasvej 6, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 113-2952
Ejerudgift/md.: kr. 5.001

Dato: 04.12.2025



Adresse: Hellasvej 6, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 113-2952
 Ejerudgift/md.: kr. 5.001

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	2566 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	6016274
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1927/1935

Arealer*

Grundareal:	565 m ²
- heraf vej	68 m ²
Boligareal i alt:	122 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	44 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	61 m ²
Garage:	15 m ²
Carport:	15 m ²
Udhus:	7 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.897.000 kr.
Grundværdi:	4.611.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.517.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.688.800 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er lyst servitutter på ejendommen.

Nr. 1 lyst d. 17.06.1918 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
 Nr. 2 lyst d. 14.11.1921 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv.
 Nr. 3 lyst d. 31.07.1922 - Dok om brønd mv.
 Nr. 4 lyst d. 01.03.1947 - Luftfartshindringer i 25 m højde over terrainet eller derover kræves tilladelse fra Min. f. off. arbejder.
 Nr. 5 lyst d. 04.12.1951 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv.
 Nr. 6 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv.

Planer

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hellasvej 6, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 113-2952
Ejerudgift/md.: kr. 5.001

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Codan Forsikring A/S
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 5.

Oplysning om foreløbig grundskyld

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.000 Forbrug: 22,77 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Hellasvej 6, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 113-2952
Ejerudgift/md.: kr. 5.001

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	28.140	Kontantpris/udbetaling	kr.	10.495.000
Grundskyld	kr.	18.813	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Husforsikring	kr.	7.358	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	64.850
Renovation	kr.	3.590	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	1.500
Grundejerforening	kr.	1.980	I alt	kr.	10.568.998
Rottebekæmpelse	kr.	127	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		60.008			

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: 525.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 55.145 md./ 661.740 år Netto **ekskl.** ejerudgift 45.504 md./ 546.046 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: 04.12.2025
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: Hellasvej 6, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 113-2952
Ejerudgift/md.: kr. 5.001

Dato: 04.12.2025

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:

Afventer G/F-skema

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
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	4.687.000	4.687.000	4.721.654	DKK	4	222.614	27,00	4,61			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Parcelforeningen Godthåb

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Ovn mrk. "Siemens"

Kogeplade mrk. "Ukendt"

Emhætte mrk. "IKEA"

Køle/fryseskab mrk. "LG"

Opvaskemaskine mrk. "Siemens"

Vaskemaskine mrk. "Siemens"

Tørretumbler mrk. "Siemens"

Ladestander medfølger ikke i handlen.

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 - vi sætter pris på Amager

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.