



**REAL**

## Hessensgade 29, 3. th, 2300 København S

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>59</b>
Kontant	<b>4.195.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>4.278</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>1965</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **113-2435**

**RealMæglerne Amager ApS**

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 32572211 / [www.realmaeglerne.dk/113](http://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: Hessensgade 29, 3. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 113-2435  
Ejerudgift/md.: kr. 4.278

Dato: 13.05.2026



### Charmerende 2-værelses lejlighed på Amagerbro med 2 altaner

Velkommen til en indbydende og veludnyttet 2-værelses lejlighed på 59 m<sup>2</sup>, beliggende i et af Amagers mest attraktive og stemningsfulde kvarterer. Her får du en bolig, der kombinerer klassisk københavnercharme med moderne komfort og en særdeles central beliggenhed tæt på både byliv, grønne områder og offentlig transport.

Lejligheden fremstår lys og velholdt med en funktionel planløsning, der gør boligen ideel til både singler, par eller som forældre-køb. Allerede ved ankomst mærkes den hyggelige atmosfære, hvor boligens naturlige lysindfald og gode rumfordeling skaber en behagelig og hjemlig stemning.

Boligens stue er indrettet med plads til både sofaarrangement, spiseafdeling og hyggelige stunder med familie og venner. Fra stuen er der direkte adgang til en hyggelig vestvendt altan, hvor eftermiddags- og aftensolen kan nydes i rolige omgivelser. Her skabes de perfekte rammer for afslapning efter en lang dag eller hyggelige sommeraftener med udsigt over kvarterets stemningsfulde omgivelser.

Køkkenet fremstår funktionelt og praktisk indrettet med gode opbevaringsmuligheder og arbejdsplads. Fra køkkenet er der samtidig adgang til en stor altan, som giver ekstra uderum og mulighed for både cafébord, planter og hyggelige opholdsmiljøer. Kombinationen af to altaner er en sjælden kvalitet, som tilfører boligen både lys, luft og ekstra livskvalitet i hverdagen.

Badeværelset er moderniseret i et stilrent design med flotte fliser og et elegant udtryk, der giver boligen et moderne løft.

Ejendommen tilbyder desuden adgang til en hyggelig fælles have, hvor beboerne kan nyde grønne omgivelser midt i byen. Her er der mulighed for afslapning, socialt samvær og udeliv i rolige rammer – en attraktiv kvalitet i København.

Beliggenheden på Hessensgade er særligt attraktiv for dem, der ønsker at bo centralt uden at gå på kompromis med nærmiljø og atmosfære. Områ-

### 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: Hessensgade 29, 3. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 113-2435  
Ejerudgift/md.: kr. 4.278

Dato: 13.05.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Værelse



Værelse

Adresse: Hessensgade 29, 3. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 113-2435  
Ejerudgift/md.: kr. 4.278

Dato: 13.05.2026



Køkken



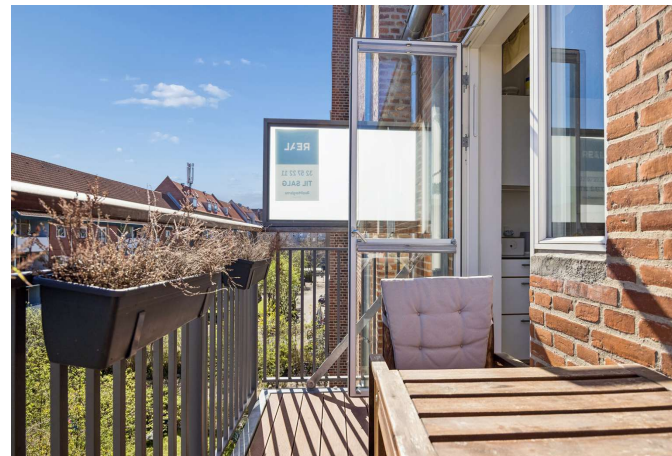
Køkken



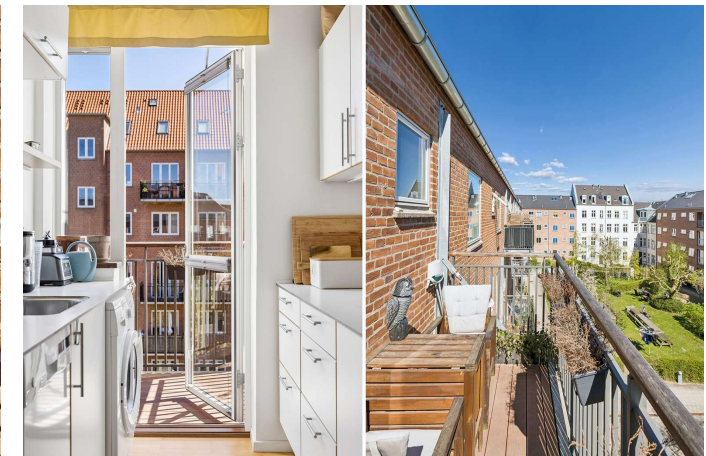
Køkken



Stue



Altan



Altan



Adresse: Hessensgade 29, 3. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 113-2435  
Ejerudgift/md.: kr. 4.278

Dato: 13.05.2026



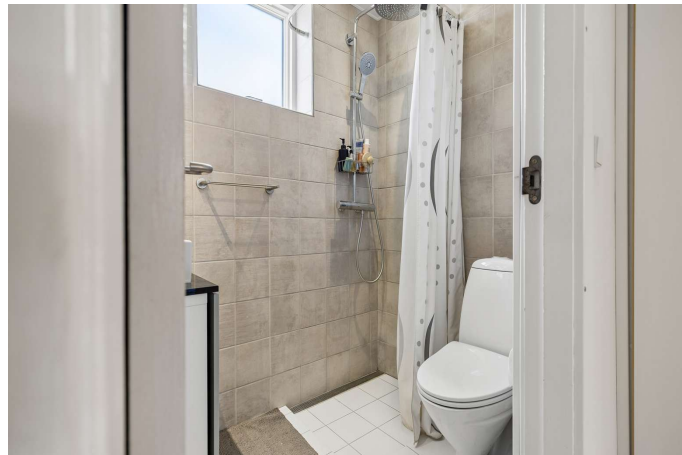
Gang



Gang



Køkken



Badeværelse



Badeværelse



Ejendommen

Adresse: Hessensgade 29, 3. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 113-2435  
Ejerudgift/md.: kr. 4.278

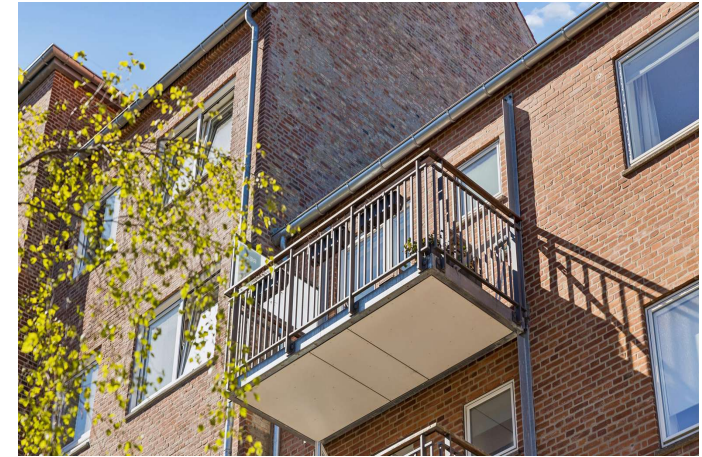
Dato: 13.05.2026



Altan



Altan



Ejendommen



Udsigt



Udsigt



Ejendommen

Adresse: Hessensgade 29, 3. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 113-2435  
Ejerudgift/md.: kr. 4.278

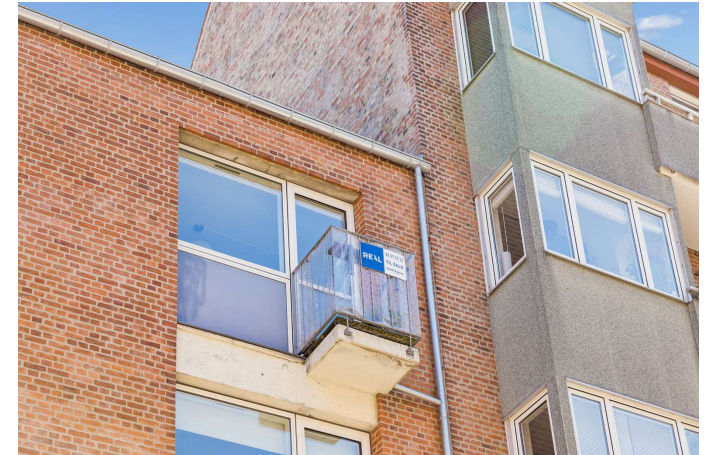
Dato: 13.05.2026



Ejendommen



Have



Ejendommen

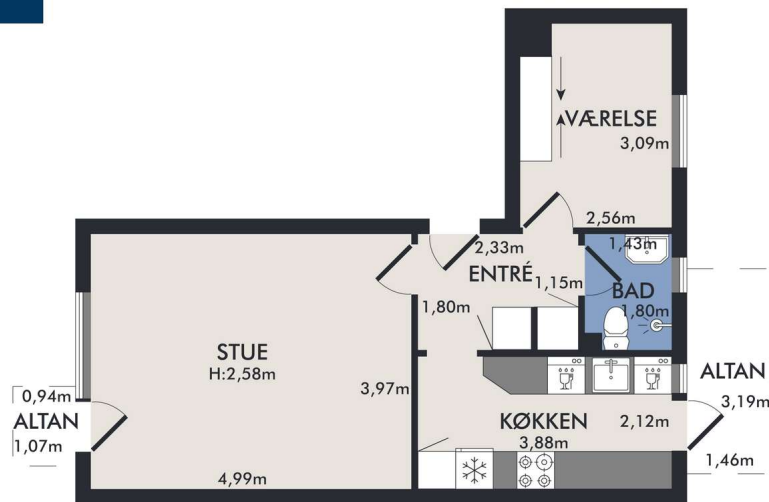


Ejendommen

Adresse: Hessensgade 29, 3. th, 2300 København S  
 Kontantpris: kr. 4.195.000

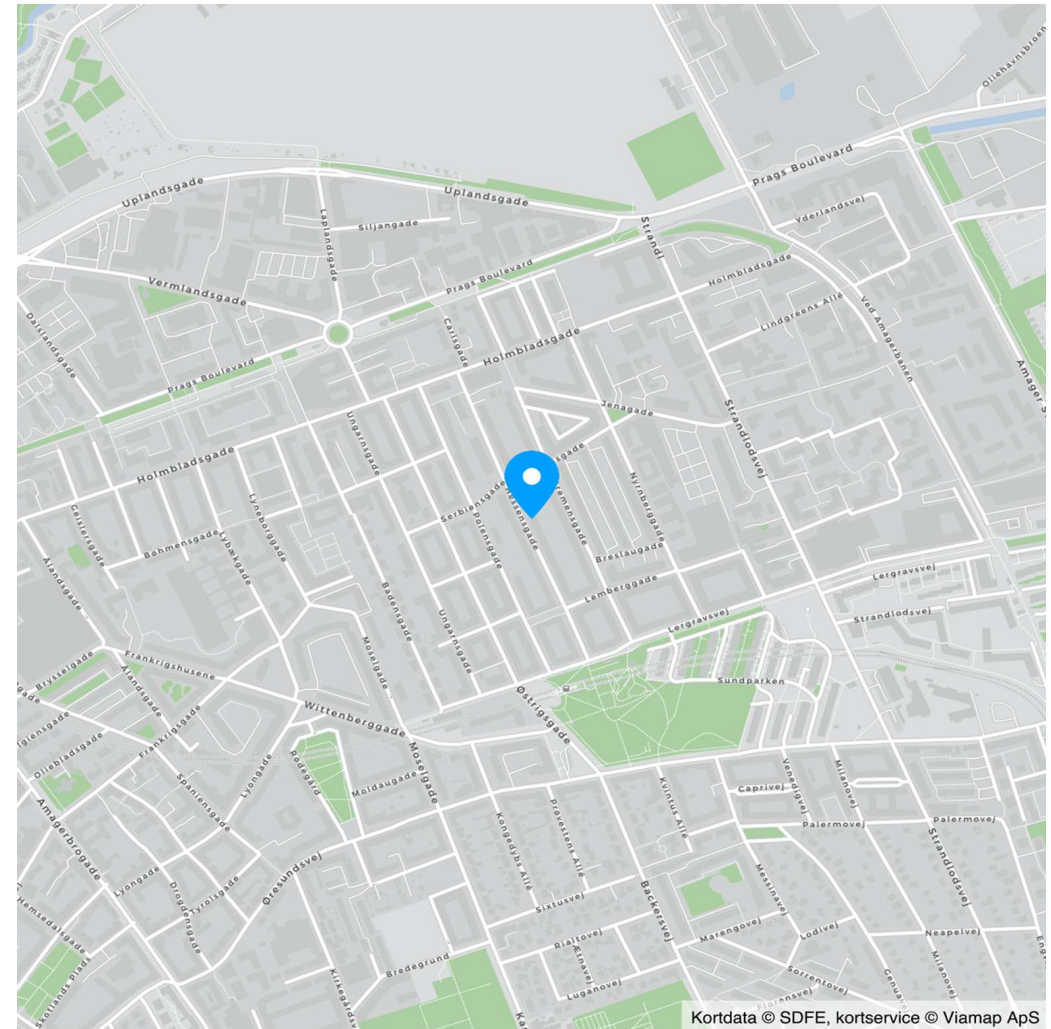
Sagsnr.: 113-2435  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.278

Dato: 13.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Hessensgade 29, 3. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 113-2435  
Ejerudgift/md.: kr. 4.278

Dato: 13.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3609 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	134251
Ejerl. Nr.:	31
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1965

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.706.000
Grundværdi:	1.934.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.164.800
Grundlag for grundskyld:	1.547.200

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	53 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	53 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	59 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

\* 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:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens, med indbygget mikroovn.), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Siemens), Køle/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Hessensgade 29, 3. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 113-2435  
Ejerudgift/md.: kr. 4.278

Dato: 13.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.684 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varminstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varmeforbruget er for perioden 01.05.2024 - 30.04.2025

Aconto varme 700 kr. pr. måned jf. Oversigt over betaling af fællesudgifter fra sælger.

Aconto vand 255 kr. pr. måned jf. Oversigt over betaling af fællesudgifter fra sælger.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Hessensgade 29, 3. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 113-2435  
Ejerudgift/md.: kr. 4.278

Dato: 13.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.040	Kontantpris	kr.	4.195.000
Grundskyld	kr.	7.891	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.050
Rottebekæmpelse	kr.	98	Købers advokat, anslået	kr.	10.000
Fællesudgifter EF, anslået	kr.	14.316	I alt	kr.	4.232.050
Fælleslån EF, anslået	kr.	17.988			
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Eventuelle finansieringsomkostninger heriblandt tinglysning af pant.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	51.333			

**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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.022 md. / 276.269 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.832 md. / 225.987 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Hessensgade 29, 3. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 113-2435  
Ejerudgift/md.: kr. 4.278

Dato: 13.05.2026

#### 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.

#### Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 19: hovedstol kr. 1.910.000  
Nr. 20: hovedstol kr. 574.383

#### Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån EF - Tag og facader	243.376	28.01.2026

#### Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Hessensgade 23-29 - Bremensgade 28  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 41.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### Fordelingstal, ejerforening

Admin: /  
Tinglyst: 5 / 204  
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

#### Brugsret

Afventer ejerforeningen.

#### Fællesfaciliteter

Afventer ejerforeningen.

#### Servitutter

- Nr. 1: 01.01.1585 - Dok om vej mv .
- Nr. 2: 05.06.1934 - Dok om færdselsret mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
- Nr. 3: 14.06.1934 - Dok om udlæg af areal til gade 1\_P-III\_383
- Nr. 4: 29.03.1950 - Dok om udlæg af areal til gade 1\_P-III\_383
- Nr. 5: 23.12.1958 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- Nr. 6: 29.10.1959 - Dok om transformerstation/anlæg mv .
- Nr. 7: 22.05.1964 - Dok om transformerstation/anlæg mv 1\_P-III\_383
- Nr. 8: 21.10.1964 - Dok om udlæg af areal til gade 1\_P-III\_383
- Nr. 9: 04.11.1965 - Dok om WC i gården mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
- Nr. 10: 25.11.1965 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_P-III\_383

- Nr. 11: 24.07.1975 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_P-III\_383
- Nr. 12: 09.08.1978 - Meddel fra Magistr. 1\_P-III\_383
- Nr. 13: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I) 1\_F-I\_13
- Nr. 14: 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
- Nr. 15: 24.09.2001 - Dekl. ang. fælles gårdanlæg. Tillige anden ejendom
- Nr. 16: 22.05.2003 - Vedtægter for "Gårdlavet Eliasgården"
- Nr. 17: 28.07.2006 - Vedtægter for ejerforeningen Tillige lyst pantstiftende

#### Planer

Ingen

#### Andre forhold af væsentlig betydning

##### Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

#### Fredningsstatus

Bevaringsværdi ingen.

#### Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgspoststillings ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgspoststillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i



---

Adresse: Hessensgade 29, 3. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 113-2435  
Ejerudgift/md.: kr. 4.278

Dato: 13.05.2026

---

plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

#### **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.

#### **Sælgers oplysninger om boligens stand jf. sælgers fejl- og mangelliste**

Sælger oplyser, jf. sælgers fejl- og mangelliste, at boligen fremstår med almindelige brugsspor og mindre kosmetiske forhold, herunder på badeværelse, køkken og i stue. På badeværelset ses mindre revner i fuger og fliser, et sort mærke i en fuge samt en revne i badeværelsesbordpladen. I køkkenet forefindes et brændemærke og en mindre skramme på komfuret, og i stuen er der en revne i væggen.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.

*Announce*



## 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.