



REAL

Hans Hedtofts Gade 5, 4. tv., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	124
Kontantpris	8.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	6.536		
Byggear	2005	Energimærke	C

Sagsnr. **1374054**

RealMæglerne Islands Brygge ApS

Islands Brygge 90 / 2300 København S / Tlf. 31484849 / www.realmaeglerne.dk/islandsbrygge

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: Hans Hedtofts Gade 5, 4. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 1374054
Ejerudgift/md.: kr. 6.536

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Hans Hedtofts Gade 5, 4. th., en indbydende og veldisponeret lejlighed med en fantastisk planløsning, hvor lyset strømmer ind fra flere sider og skaber en behagelig atmosfære fra morgen til aften. Lejligheden ligger på 4. sal i en velholdt ejendom i 6 etager med store, lyse trappeopgange og et elegant, tidstypisk udtryk. Ejendommen er opført med fokus på funktionalitet og kvalitet i både materialer og udtryk, et byggeri hvor arkitekturen prioriterer lys, rummelighed og et imødekommende miljø, en oplevelse af klassisk kvalitet og moderne komfort i perfekt balance.

Lejligheden indeholder et rummeligt køkkenalrum i åben forbindelse med stuen, hvilket skaber en naturlig sammenhæng mellem madlavning, samvær og afslapning. Her er god plads til både spiseområde og sofagrube, og de store vinduespartier giver et smukt lysindfald. Dertil kommer to gode værelser med fleksible indretningsmuligheder samt opbevaringsplads i alle rum, hvilket gør boligen både funktionel og indbydende. Den veludnyttede planløsning giver en følelse af ro og overskuelighed, hvor hver kvadratmeter er udnyttet optimalt.

Beliggenheden er ideel, centralt på attraktive Islands Brygge med kort afstand til metro, indkøb, caféer og restauranter samt det populære havnebad og det hyggelige havneløb. Her bor du i et område, der kombinerer byliv og natur på bedste vis, tæt på vandet, men stadig kun få minutter fra alt det, København har at byde på.

En lys, velindrettet og attraktiv lejlighed i et af byens mest eftertragtede områder, der forener komfort, kvalitet og beliggenhed på smukkeste vis. Mulighed for tilkøb af parkeringsplads.

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.

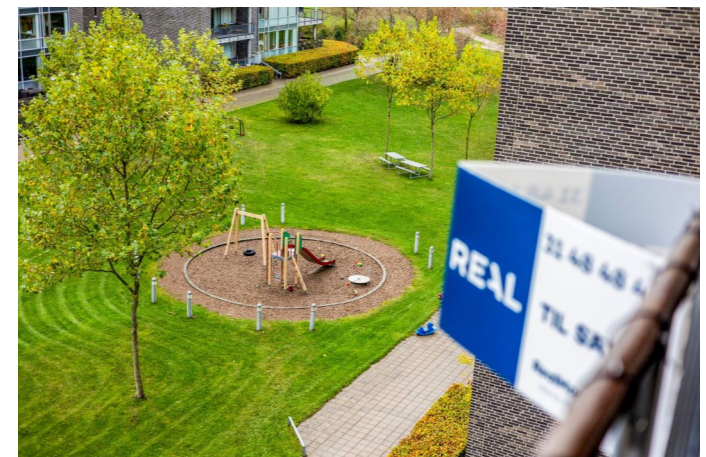
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Renny Clemmensen

Adresse: Hans Hedtofts Gade 5, 4. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 1374054
Ejerudgift/md.: kr. 6.536

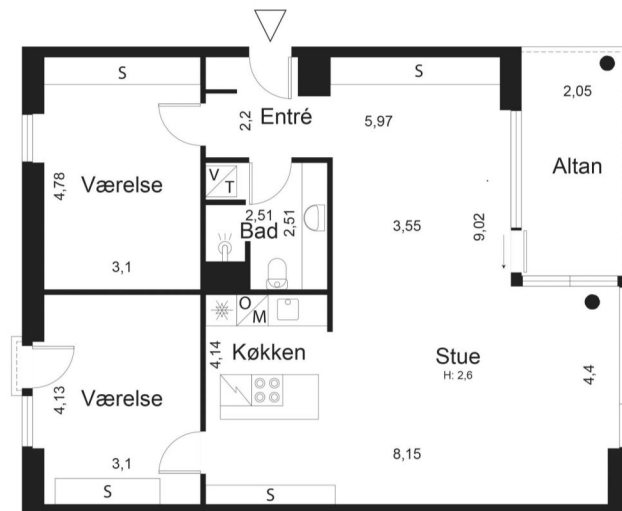
Dato: 30.01.2026



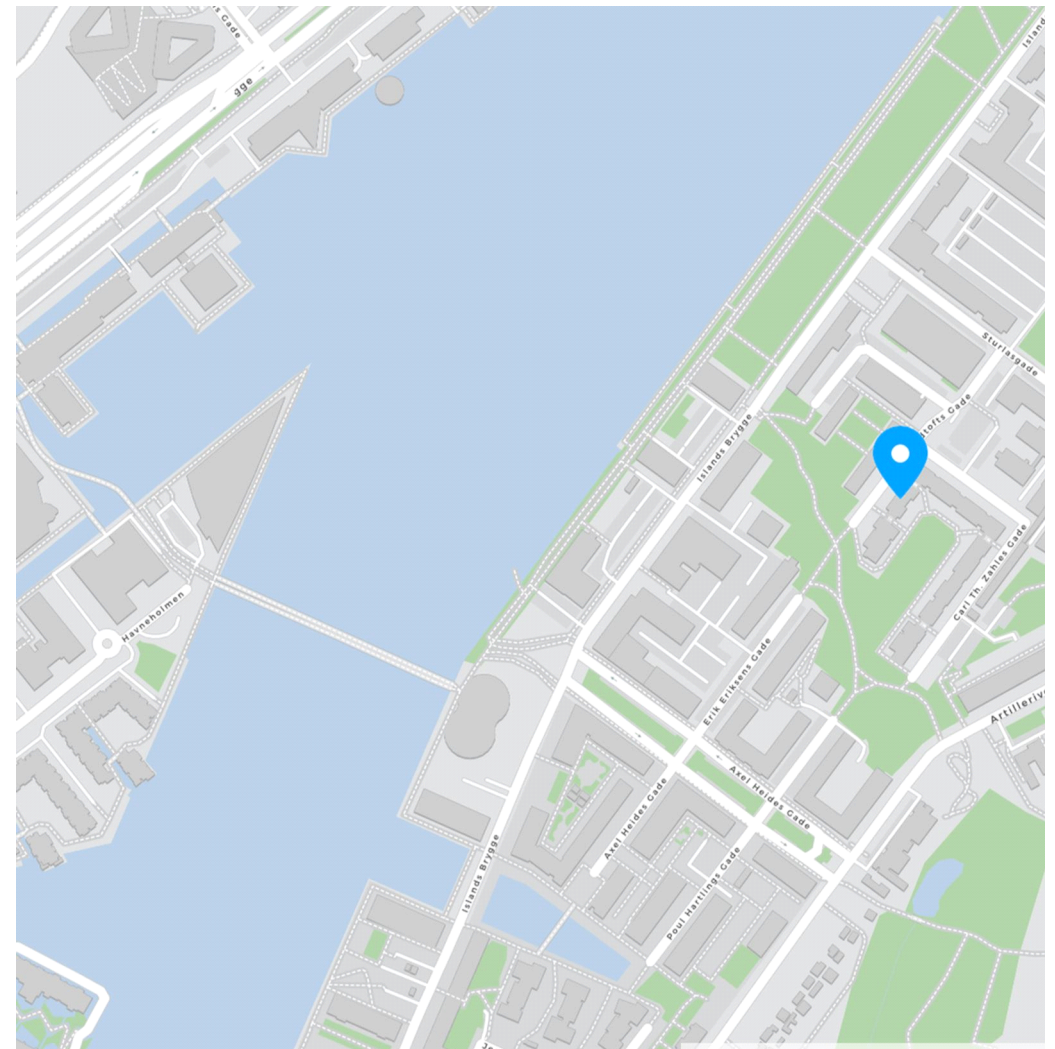
Adresse: Hans Hedtofts Gade 5, 4. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 1374054
Ejerudgift/md.: kr. 6.536

Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Hans Hedtofts Gade 5, 4. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 1374054
Ejerudgift/md.: kr. 6.536

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 615 Amagerbros Kvarter, København
BFE-nr.: 105152
Ejl.nr.: 9
Zonestatus: Byzone
Vand: Afløb til offentligt kloaksystem
Vej: Fælles/privat
Kloak: Alment vandforsyningsanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2005

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 106 m²
- heraf boligareal: 106 m²
BBR-boligareal: 124 m²
Evt. øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 5.881.000 kr.
Grundværdi: 3.598.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.704.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 2.878.400 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/fryseskab mrk; Bosch 2019, Emhætte mrk; Exhaosto Tuturum 2025, Ovn mrk; Bosch 2025, Kogeplader mrk; Bosch 2025, Opvaskemaskine mrk; Bosch 2017, Vaskemaskine mrk; Bosch 2018, Tørretumbler mrk; Bosch 2025

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hans Hedtofts Gade 5, 4. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 1374054
Ejerudgift/md.: kr. 6.536

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos via ejerforening

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Afventer kopi af police for dækning

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

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

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.

Planer Københavns Kommune

Anlægsprojekter - <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>

Cykel- og gangbro mellem Enghave Brygge og Islands Brygge -

<https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/9fc296bd-bdb8-44b3-b797-2a8d047a819d/84a42182-cdb4-4e5a-9353-152e602191fe-bilag-1.pdf>

Kommuneplan 2024 -

<https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>

Spildevandsplan 2018 - <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/>

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.681 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales p.t. aconto varme kr. 2.640,00 pr. kvartal / Der betales p.t. aconto vand kr. 1.440,00 pr. kvartal.

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes.

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 C.



Adresse: Hans Hedtofts Gade 5, 4. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 1374054
Ejerudgift/md.: kr. 6.536

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	23.994	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.995.000
Grundskyld	kr.	14.680	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	55.850
Ejerforening	kr.	31.347	Ejerskiftegebyr, administrator, anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelse 2026, anslået	kr.	150	I alt	kr.	9.053.350
Grundfond	kr.	4.145	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.		
Ydelse vinduer	kr.	4.110			
Ejerudgift i alt 1 år		78.426			

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: 450.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 48.215 md./ 578.583 år Netto **ekskl.** ejerudgift 39.519 md./ 474.226 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 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: 28.01.2026
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 **Forbehold:** Std.finansiering kan ikke opnås, idet dette reduceres med sikkerhed til E/F

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: Hans Hedtofts Gade 5, 4. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 1374054
Ejerudgift/md.: kr. 6.536

Dato: 30.01.2026

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
Restgæld på fælleslån (vinduer)	45.291	31.12.2024
Afventer ejerlejl.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
Jyske Realkredit/F6 Rentetilpasningslån	Kontantlån	3.579.121	3.568.649	3.571.128	DKK	-0,19	170.151	20,25	3,23			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Havnestad

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Afventer

Tinglyst fordelingstal: 106/3732

Adm. fordelingstal: Afventer

Sikkerhed til e/f: 41.000 kr.

I form af: Anden hæftelse/Anden hæftelse - se tingbog

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Nr. 8 lyst d. 30.09.2003 lbnr. 146094-01 Dekl. ang. skraldsuganlæg i Havnestaden. Tillige lyst i andre ejendomme

Nr. 9 lyst d. 30.09.2003 lbnr. 146103-01 Lejekontrakt om skraldsuganlæg. Uopsiglig i 20 år. Tillige lyst i andre ejendomme

Nr. 10 lyst d. 19.07.2005 lbnr. 118586-01 Vedtægter for gårdlauget Fionia Hus Lyst på del 1 og 6, og matr.nr. 611 og 612 Amagerbros Kvarter

Nr. 11 lyst d. 02.11.2005 lbnr. 188777-01 Vedtægter for E/F Fionia Hus III

Nr. 12 lyst d. 07.08.2007 lbnr. 106685-01 Vedtægter for E/F Fionia Hus III - Tillæg Tillige lyst pantstiftende

Nr. 13 lyst d. 30.08.2007 lbnr. 119319-01 Dok i h.t. planlovens § 55 ang etablering af parkeringspladser

Nr. 14 lyst d. 03.03.2008 lbnr. 25531-01 Tillæg til Vedtægter for gårdlauget ændret navn til: Gårdlavet Fionia Hus

Nr. 17 lyst d. 28.10.2013 lbnr. 1004919338 Tillæg til vedtægter for Ejerforeningen Fionia Hus III

Nr. 18 lyst d. 26.09.2014 lbnr. 1005682842 Tillæg til vedtægter tinglyst med dato/løbenr.: 02.11.2005-188777-01

Der henvises endvidere til ejd.rapport, lokalplan samt tingbog.

Brugsret og fællesfaciliteter:

Fællesfaciliteter: Grønt areal med bænke og legeplads

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 01.03.1947 lbnr. 11059-01 Dok om luftfartshindringer mv

Nr. 2 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 957400-01 Dok om fjernvarme/anlæg mv

Nr. 3 lyst d. 23.02.2000 lbnr. 23409-01 Lokalplan nr. 303

Nr. 4 lyst d. 21.12.2000 lbnr. 131241-01 Dok om Grundejerforeningen Havnestad

Nr. 5 lyst d. 22.08.2003 lbnr. 127087-01 Dekl. ang. fælles afledning af spilde- og overfladevand

Nr. 6 lyst d. 22.09.2003 lbnr. 141714-01 Dekl. ang. pligt til at opretholde brandvej og sikre, at denne til enhver tid opfylder kravene til brandveje i Kbh. Kommune

Nr. 7 lyst d. 30.09.2003 lbnr. 146093-01 Dekl. om rørføring m.v. vedr. opførelse og drift af skraldsuganlæg i Havnestaden

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