



REAL

Kvæsthusgade 3A, st., 1251 København K

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
7.700.000
5.155
1919

Bolig m²
Værelser
Energimærke

85
3
C

Sagsnr. **109CI-MH762**

RealMæglerne City & Christianshavn ApS

Store Kongensgade 53 / 1264 København K / Tlf. +45 32830600 / www.realmaeglerne.dk/kbh-city

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: Kvæsthusgade 3A, st., 1251 København K
Kontantpris: kr. 7.700.000

Sagsnr.: 109CI-MH762
Ejerudgift/md.: kr. 5.155

Dato: 07.08.2026



Fantastisk duplex-lejlighed på sublim beliggenhed!

I en rolig baggård, perfekt placeret på en rolig gade imellem Sankt Annæ Plads og Nyhavn, ligger denne elegante lejlighed. Beliggenheden er fremragende, og lejlighedens gode indretning kombineres med en skøn gård, hvorved der skabes en helt eminent bolig med stringente, moderne linjer og masser af klassisk charme.

Adressen er helt i særklasse. Den er på den ene side helt rolig, og på den anden side af baggården har I alle hovedstadens tusindvis af fortræffeligheder lige ved hånden. Der er under 100 meter til Skuespilhuset, Operaen når I på ti minutter, og Kongens Nytorv ligger lige rundt om hjørnet. Det er ingen underdrivelse at sige, at I kommer til at bo i hjertet af København. Alligevel er deltagelse i storbyens liv for jer altid et tilvalg.

Lejligheden begynder i stueplanet af en klassisk gulmalet ejendom. Her venter et behageligt opholdsrum med et fornemt lysindfald, elegante gulve og et lækkert køkken med mintgrønne fronter og massive træbordplader. På førstesalen fortsætter herligheden med en stue og et soveværelse, og som prikken over i'et er der både badeværelse på 1. salen og toilet med vaskesøjle i stueetagen.

Den hyggelige gårdhave emmer af stemning. De smukke, gule mure med grønne fremhævninger ved vinduerne og den sirlige brolægning skaber den helt rigtige Københavnerstemning.

Lyder det som noget for jer? Kontakt os for yderligere information allerede i dag.

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: Mikkel Heinemann

Adresse: Kvæsthusgade 3A, st., 1251 København K
Kontantpris: kr. 7.700.000

Sagsnr.: 109CI-MH762
Ejerudgift/md.: kr. 5.155

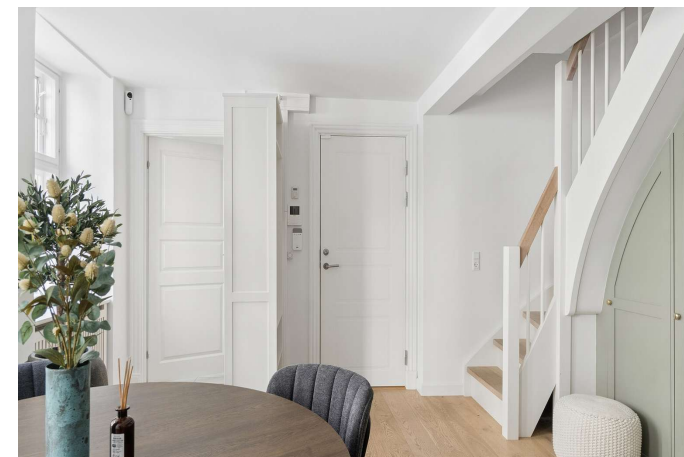
Dato: 07.08.2026



Køkken



Spisestue



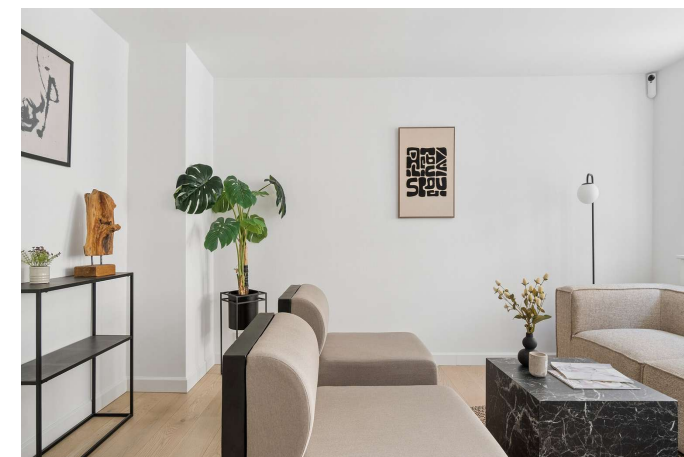
Spisestue



Bryggers



Spisestue



Stue

Adresse: Kvæsthusgade 3A, st., 1251 København K
Kontantpris: kr. 7.700.000

Sagsnr.: 109CI-MH762
Ejerudgift/md.: kr. 5.155

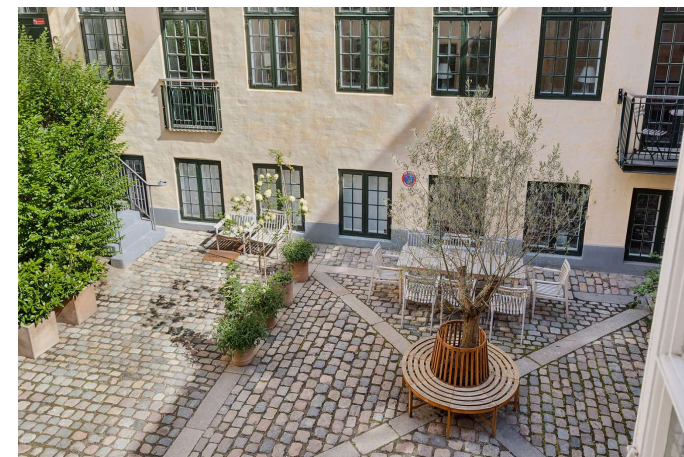
Dato: 07.08.2026



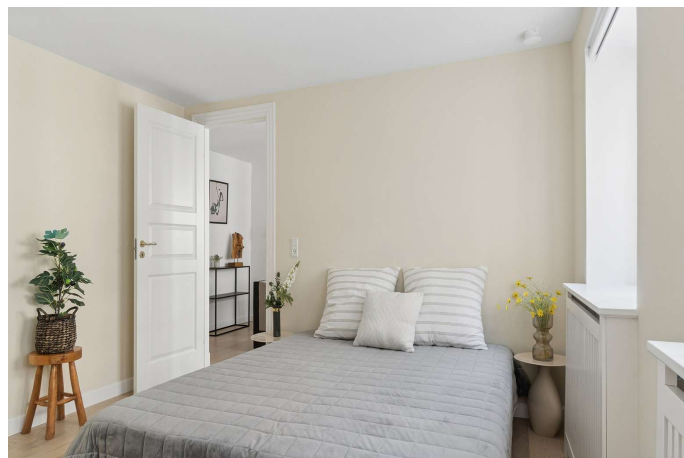
Stue



Stue



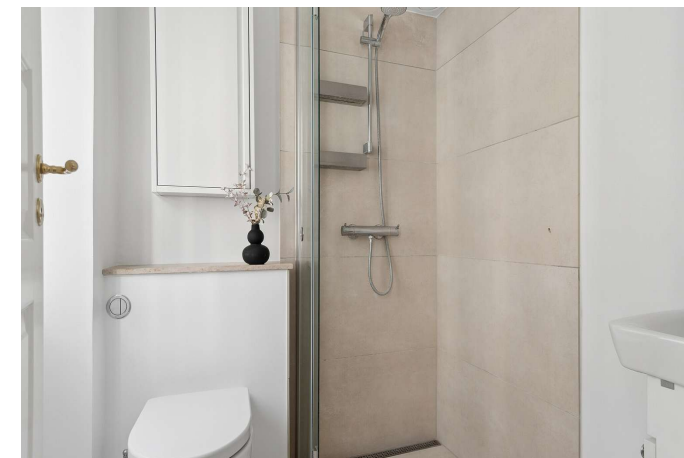
Udsigt



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse

Adresse: Kvæsthusgade 3A, st., 1251 København K
Kontantpris: kr. 7.700.000

Sagsnr.: 109CI-MH762
Ejerudgift/md.: kr. 5.155

Dato: 07.08.2026



Facade



Udendørs



Gårdmiljø



Gårdmiljø



Havudsigt



Havudsigt

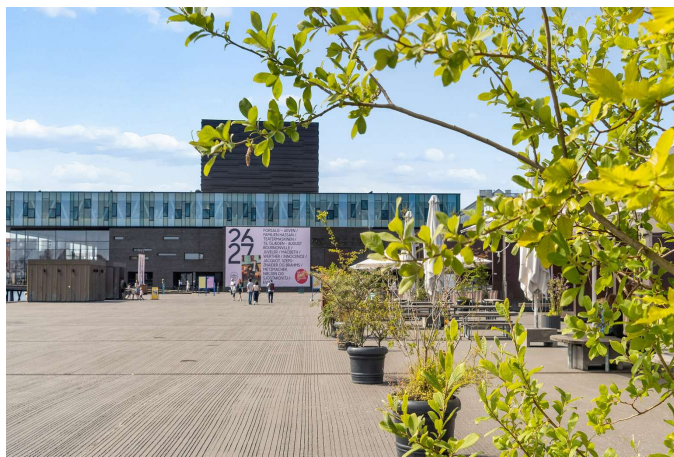
Adresse: Kvæsthusgade 3A, st., 1251 København K
Kontantpris: kr. 7.700.000

Sagsnr.: 109CI-MH762
Ejerudgift/md.: kr. 5.155

Dato: 07.08.2026



Udendørs



Udendørs

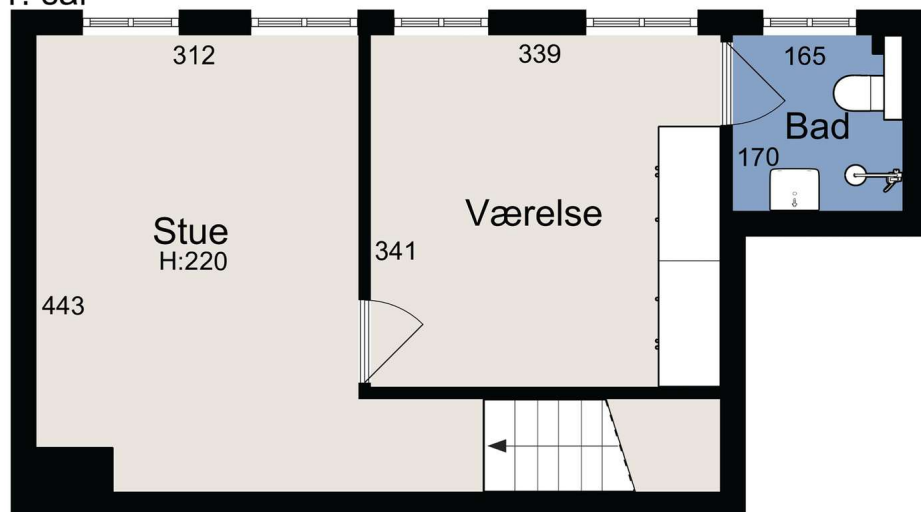
Adresse: Kvæsthusgade 3A, st., 1251 København K
 Kontantpris: kr. 7.700.000

Sagsnr.: 109CI-MH762
 Ejerudgift/md.: kr. 5.155

Dato: 07.08.2026



1. sal

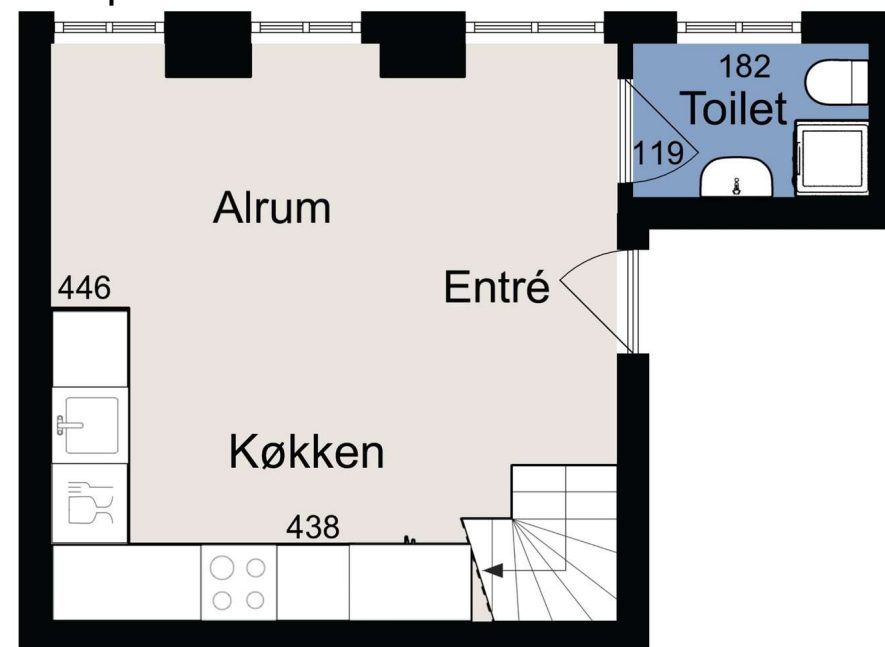


Vejledende tegning uden ansvar

1. sal



Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan

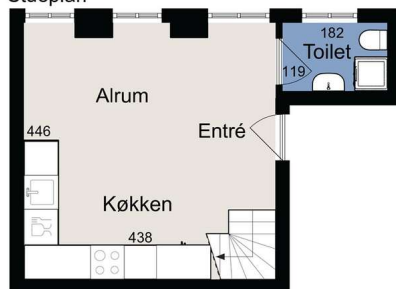
Adresse: Kvæsthusgade 3A, st., 1251 København K
Kontantpris: kr. 7.700.000

Sagsnr.: 109CI-MH762
Ejerudgift/md.: kr. 5.155

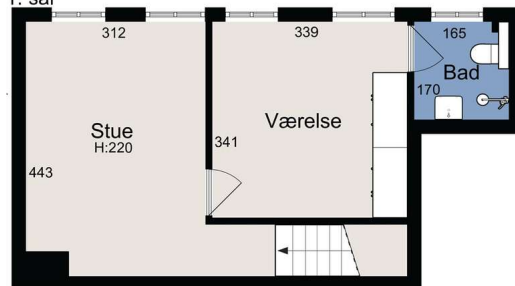
Dato: 07.08.2026



Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Adresse: Kvæsthusgade 3A, st., 1251 København K
Kontantpris: kr. 7.700.000

Sagsnr.: 109CI-MH762
Ejerudgift/md.: kr. 5.155

Dato: 07.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	39 Sankt Annæ Øster Kvarter, København
BFE-nr.:	127581
Ejerl. Nr.:	5
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1919

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	6.236.000
Grundværdi:	3.724.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.988.800
Grundlag for grundskyld:	2.979.200

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	74 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	74 m ²

BBR-boligareal:	85 m ²
-----------------	-------------------

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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:

Servitutter

- Nr. 1: 15.11.1990 - Dok om bevaringspligt mv Akt 1_K-I_56
- Nr. 2: 18.09.1991 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering Akt 1_K-I_56
- Nr. 3: 04.10.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv
- Nr. 4: 22.12.1992 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering Akt 1_K-I_56
- Nr. 5: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 6: 21.08.2017 - VEDTÆGTER EJERFORENINGEN KVÆSTHUSGADE 3

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Afventer oplysninger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Kvæsthusgade 3A, st., 1251 København K
Kontantpris: kr. 7.700.000

Sagsnr.: 109CI-MH762
Ejerudgift/md.: kr. 5.155

Dato: 07.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 10.360 p.a.

Vand betales a/c med kr. 2.442 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 salgsoptstillingens 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 C



Adresse: Kvæsthusgade 3A, st., 1251 København K
Kontantpris: kr. 7.700.000

Sagsnr.: 109CI-MH762
Ejerudgift/md.: kr. 5.155

Dato: 07.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Fællesudgifter
Rottebekæmpelse - Anslået

kr. 25.443
kr. 15.194
kr. 21.027
kr. 200

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Gebyr til administrator, notering af ejerskifte
Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforening, anslået
I alt

kr. 7.700.000
kr. 48.050
kr. 2.950
kr. 3.125
kr. 7.754.125

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 61.864

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: 385.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 41.917 md. / 503.007 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 34.288 md. / 411.460 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: 09.07.2026

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 **Forbehold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til ejerforeningen.

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: Kvæsthusgade 3A, st., 1251 København K
Kontantpris: kr. 7.700.000

Sagsnr.: 109CI-MH762
Ejerudgift/md.: kr. 5.155

Dato: 07.08.2026

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. 8: hovedstol kr. 1.573.000
Nr. 9: hovedstol kr. 1.573.000
Nr. 10: hovedstol kr. 220.000
Nr. 11: hovedstol kr. 395.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Kommende fælleslån - Denne bolig andel af det kommende fælleslån er ca. kr. 112.009 jf. forslag 1 fra 2024		07.08.2026

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Kvæsthusgade 3
Eksisterende sikkerhed: Kr. 50.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 74 / 2455
Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Brugsret

Kælderrum jf. ejerlejlighedsskema

Fællesfaciliteter

Afventer oplysninger

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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.

Kommende fælleslån

Køber er gjort bekendt med at der er et kommende fælleslån på ca. kr. 112.009 jf. Forslag 1 fra 2024.

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.

Bevaringsværdi ejendom

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 3 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

jf. husorden pkt 6
Det er tilladt at have en hund eller en kat i lejligheden under forudsætning af, at den ikke er til gene for andre.
Det er tilladt at holde akvariefisk, stuefugle og dyr i bur som fx kanin og hamster, når det sker i begrænset omfang.
Bestyrelsen kan forlange husdyret fjernet, hvis det er til gene for andre.

Udlejning

jf. vedtægter §19
Tilladt, bestyrelsen skal have besked senest 14 dage inden ikrafttrædelsestidspunktet af lejeafta-



Adresse: Kvæsthusgade 3A, st., 1251 København K
Kontantpris: kr. 7.700.000

Sagsnr.: 109CI-MH762
Ejerudgift/md.: kr. 5.155

Dato: 07.08.2026

len

Olietank

Der er en olietank på matriklen

Byggeskadeforsikring

På ejendommens ejendomsdatarapport er der registreret en byggeskadeforsikring. En byggeskadeforsikrings dækningsområde er byggeskader, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen. Forsikringen løber som udgangspunkt i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet og følger bygningen, uanset at denne skifter ejer i forsikringens løbetid.

Kommune- & Spildevandsplaner

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Plan - R24.C.1.2 - C*

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Kloakopland - 216

Kloakopland - 216B

Sikkerhed til ejerforeningen

Jf. tingbogen er sikkerhedne på kr. 50.000 indexreguleret.

jf. ejerlejlighedsskema, skal sikkerheden indexreguleres til kr. 72.000

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