

Kvæsthusgade 3A, st., 1251 København K

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**85**
Kontant	**7.295.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**5.155**		
Byggeår	**1919**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **109CI-MH762**

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
Store Kongensgade 53 / 1264 København K / Tlf. +45 32830600 / www.realmaeglerne.dk/kbh-city

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
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. 7.295.000

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

Dato: 10.11.2026



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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Kvæsthusgade 3A, st., 1251 København K
Kontantpris: kr. 7.295.000

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

Dato: 10.11.2026



Facade



Udendørs



Køkken



Spisestue



Køkken



Spisestue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Kvæsthusgade 3A, st., 1251 København K
Kontantpris: kr. 7.295.000

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

Dato: 10.11.2026



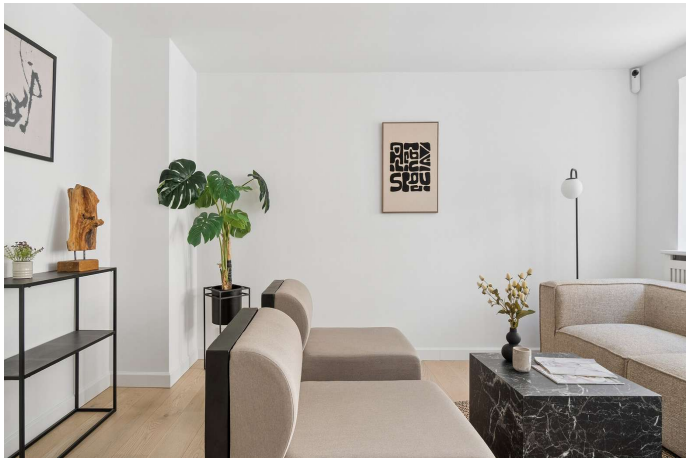
Spisestue



Bryggers



Spisestue



Stue



Stue



Stue

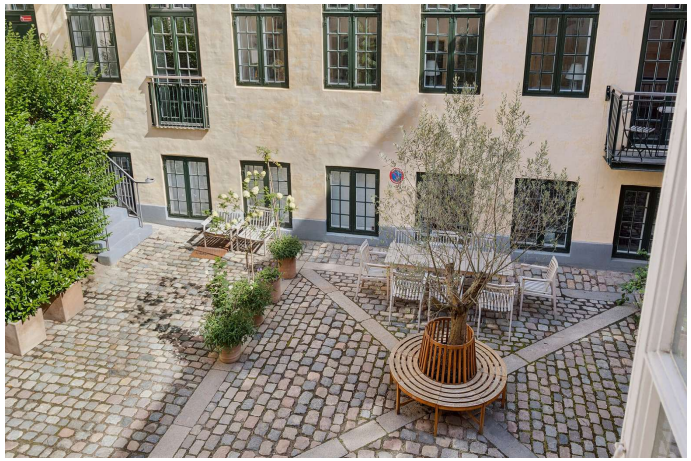
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Kvæsthusgade 3A, st., 1251 København K
Kontantpris: kr. 7.295.000

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

Dato: 10.11.2026



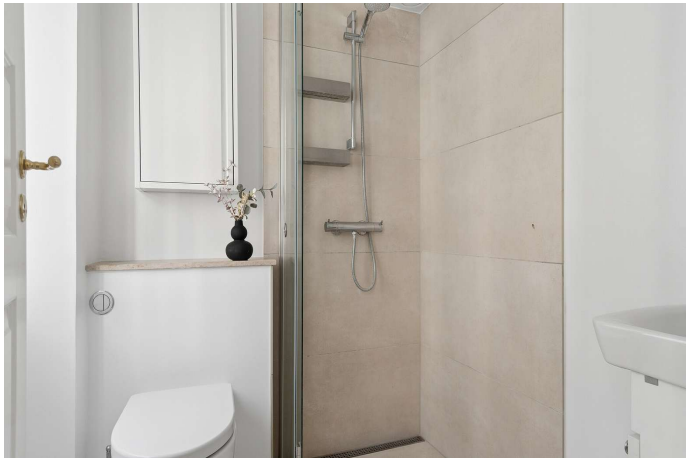
Udsigt



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse



Havudsigt



Havudsigt

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Kvæsthusgade 3A, st., 1251 København K
Kontantpris: kr. 7.295.000

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

Dato: 10.11.2026



Udendørs



Udendørs

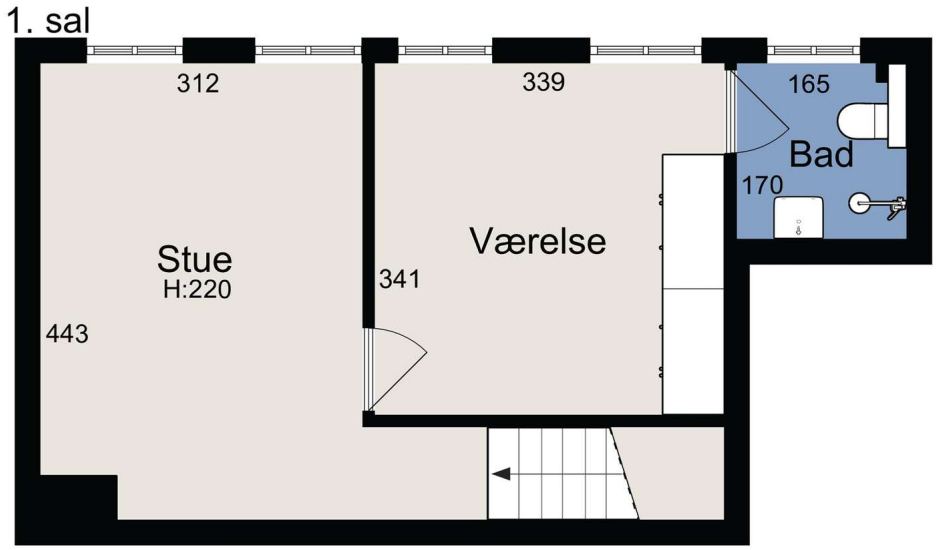
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Kvæsthusgade 3A, st., 1251 København K
Kontantpris: kr. 7.295.000

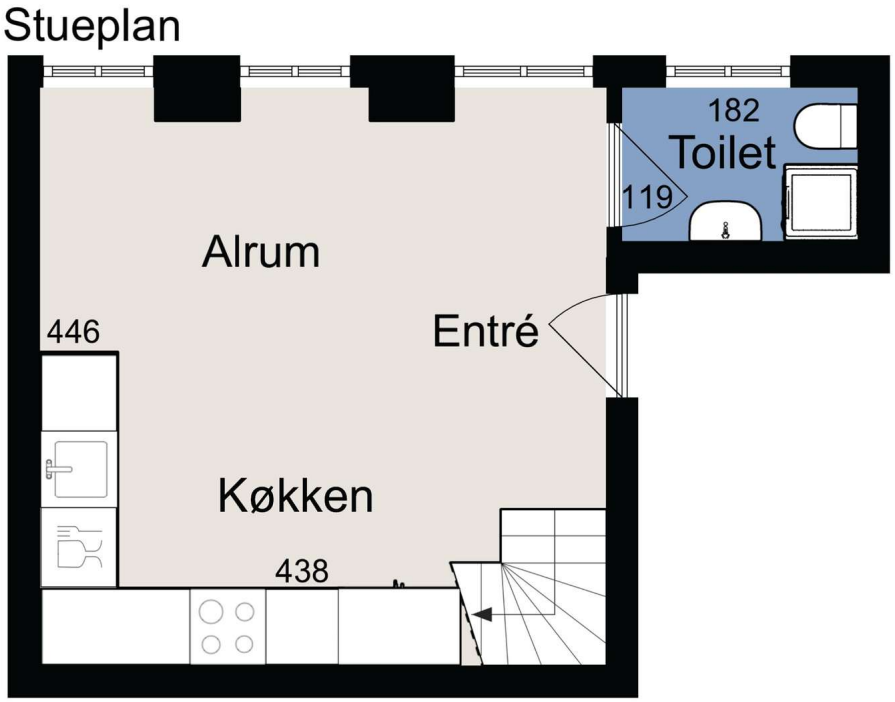
Sagsnr.: 109CI-MH762
Ejerudgift/md.: kr. 5.155

Dato: 10.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan

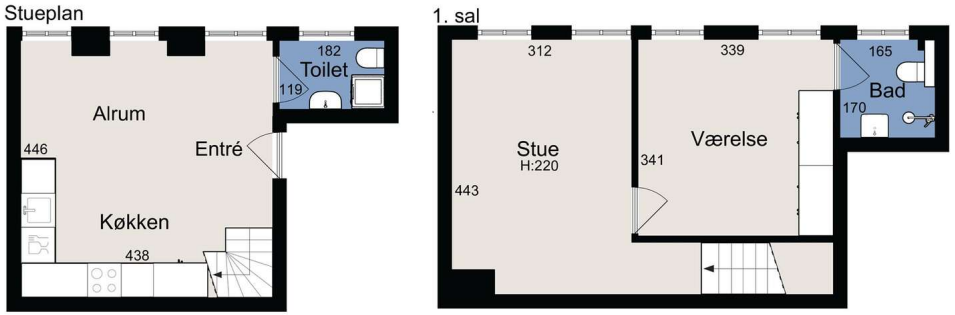
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Kvæsthusgade 3A, st., 1251 København K
Kontantpris: kr. 7.295.000

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

Dato: 10.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Kvæsthusgade 3A, st., 1251 København K
Kontantpris: kr. 7.295.000

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

Dato: 10.11.2026

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

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Kvæsthusgade 3A, st., 1251 København K
Kontantpris: kr. 7.295.000

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

Dato: 10.11.2026

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:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 8.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - 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.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Kvæsthusgade 3A, st., 1251 København K
Kontantpris: kr. 7.295.000

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

Dato: 10.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	25.443
Grundskyld	kr.	15.194
Fællesudgifter	kr.	21.027
Rottebekæmpelse - Anslået	kr.	200
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	61.864

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	7.295.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	45.650
Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	2.950
Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforening, anslået	kr.	3.125
I alt	kr.	7.346.725

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

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: 365.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 40.859 md. / 490.311 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 33.430 md. / 401.159 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Kvæsthusgade 3A, st., 1251 København K
Kontantpris: kr. 7.295.000

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

Dato: 10.11.2026

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 relakseres 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

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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		10.11.2026

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 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.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

jf. vedtægter §19
Tilladt, bestyrelsen skal have besked senest 14 dage inden ikrafttrædelsetidspunktet af lejeaftalen

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 indexregulerers 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