

Hindegade 3, 2. tv, 1303 København K

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**105**
Kontant	**10.250.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**5.698**		
Byggeår	**1901**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **109CI-AM399**

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: Hindegade 3, 2. tv, 1303 København K
Kontantpris: kr. 10.250.000

Sagsnr.: 109CI-AM399
Ejerudgift/md.: kr. 5.698

Dato: 22.11.2026



Herskabelig charme i hjertet af Frederiksstaden – med Marmorkirken som nabo

På en rolig sidegade til Store Kongensgade, midt i det eftertragtede Frederiksstaden, finder man denne charmerende femværelses lejlighed på 105 m². Her forenes klassiske detaljer, en indbydende atmosfære og en beliggenhed, hvor nogle af Københavns smukkeste omgivelser venter lige uden for døren.

Lejligheden ligger på anden sal i en ejendom fra 1901 og byder på en stemningsfuld indretning med fine stukdetaljer, smukke trægulve og et behageligt lysindfald. De sammenhængende opholdsrum skaber en naturlig forbindelse mellem hjemmets forskellige funktioner og giver plads til både hyggelige hverdagsstunder og middage med familie og venner.

Med fire værelser er der gode muligheder for at indrette sig efter individuelle behov, hvad enten man drømmer om flere soveværelser, hjemmekontor eller ekstra opholdsrum. Boligen har en klassisk københavnsk karakter, der danner en smuk ramme om hverdagen.

En særlig kvalitet ved ejendommen er muligheden for at nyde udsigten til Marmorkirkens imponerende kuppel fra den fælles tagterrasse. Her får man et helt særligt perspektiv over byens tage og en oplevelse af at være midt i København, men samtidig hævet over byens liv.

Beliggenheden på Hindegade er noget ganske særligt. Her bor man tilbagetrukket fra de større gader, men stadig i gåafstand til Kongens Have, Amalienborg, Marmorkirken og områdets mange caféer, restauranter og specialbutikker.

En bolig for dem, der ønsker klassisk københavnercharme, en fleksibel indretning og en central adresse i et af byens mest stemningsfulde kvarterer.

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: Alexander Malling Petersen

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: Hindegade 3, 2. tv, 1303 København K
Kontantpris: kr. 10.250.000

Sagsnr.: 109CI-AM399
Ejerudgift/md.: kr. 5.698

Dato: 22.11.2026











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

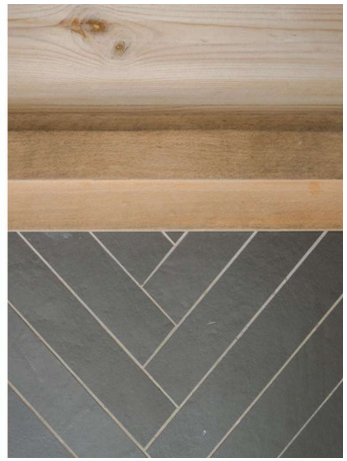
Adresse: Hindegade 3, 2. tv, 1303 København K
Kontantpris: kr. 10.250.000

Sagsnr.: 109CI-AM399
Ejerudgift/md.: kr. 5.698

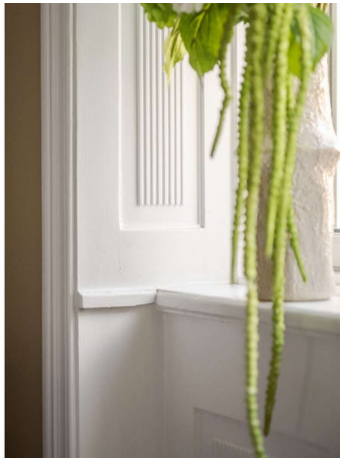
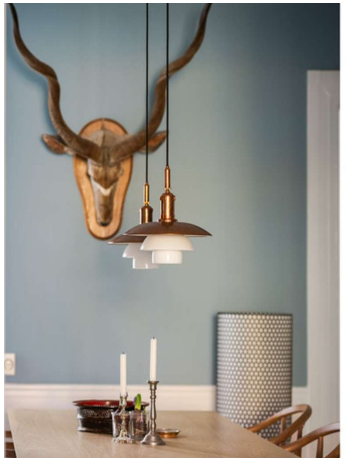
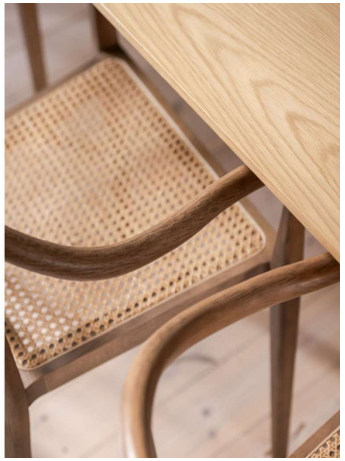
Dato: 22.11.2026









COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

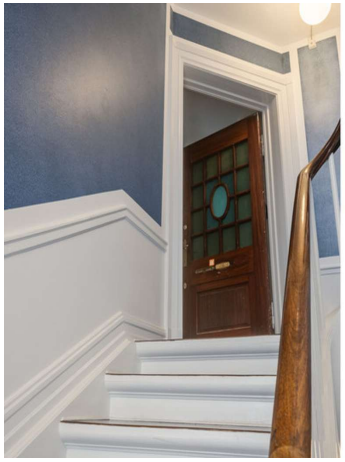
RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

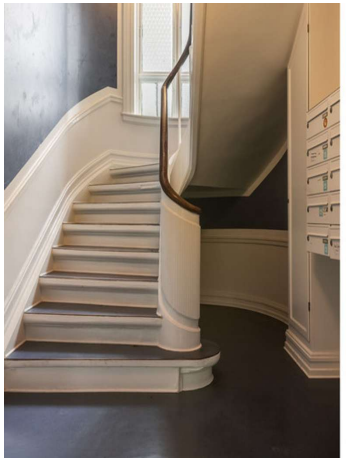
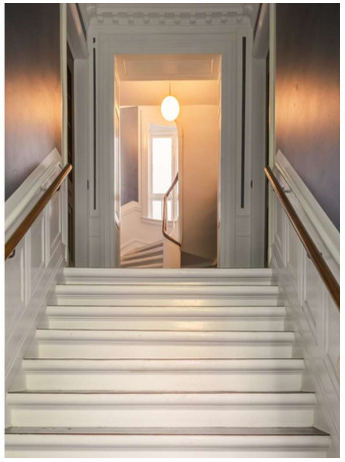
Adresse: Hindegade 3, 2. tv, 1303 København K
Kontantpris: kr. 10.250.000

Sagsnr.: 109CI-AM399
Ejerudgift/md.: kr. 5.698

Dato: 22.11.2026



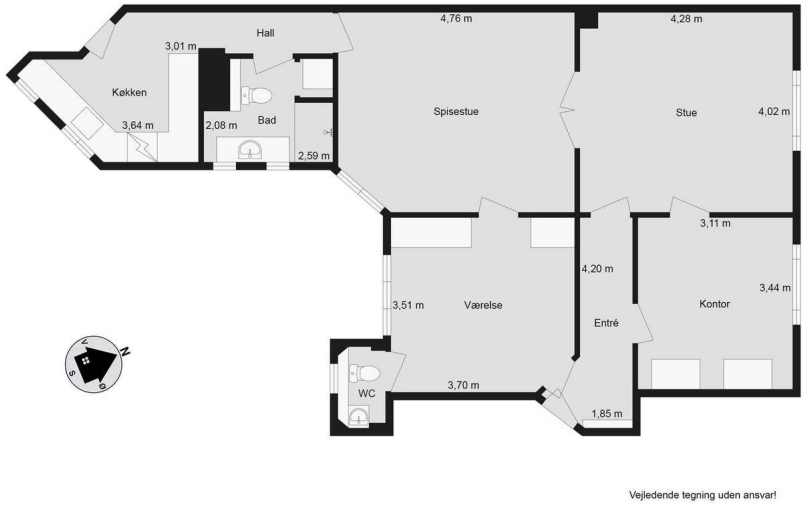
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Hindegade 3, 2. tv, 1303 København K
Kontantpris: kr. 10.250.000

Sagsnr.: 109CI-AM399
Ejerudgift/md.: kr. 5.698

Dato: 22.11.2026



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: Hindegade 3, 2. tv, 1303 København K
Kontantpris: kr. 10.250.000

Sagsnr.: 109CI-AM399
Ejerudgift/md.: kr. 5.698

Dato: 22.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	623 Sankt Annæ Vester Kvarter, København
BFE-nr.:	126370
Ejerl. Nr.:	5
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1901

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	7.177.000
Grundværdi:	4.518.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.741.600
Grundlag for grundskyld:	3.614.400

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	98 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	98 m^2
BBR-boligareal:	105 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: 24.05.2018 - Udvendige isolering og beklædning på gavl
- Nr. 2: 16.07.1900 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (72/92)
- Nr. 3: 22.12.1960 - Dok om fælles spildevandsløb, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 4: 29.12.1961 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_C-I_467
- Nr. 5: 14.11.1977 - Dok om fællesforsyning med vand, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 6: 11.07.1985 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 7: 04.10.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv
- Nr. 8: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 9: 08.03.2004 - Vedtægter for Ejerlejlighedsforeningen St. Kongensgade 83, Hindegade 1-5

Planer
Kommune- & Spildevandsplaner
Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad
Plan - R24.B.1.32 - B
Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad
Kloakopland - 218
Kloakopland - 217

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

Ovn Miele (H2860BP) - Kogeplade Bora Pure (induktion) - Emhætte Bora Pure (integreret i kogeplade, recirkulation) - Køle/fryseskab Siemens (KI87SAD30) - Opvaskemaskine Siemens (SX836X00KE) - Vaskemaskine Electrolux (EW5F4548E1) - Tørretumbler Electrolux (EW7H428E2) - Quooker (Fusion Square, bruneret messing, m. PRO3-VAQ-beholder) jf. sælgers oplysningsskema

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: Hindegade 3, 2. tv, 1303 København K
Kontantpris: kr. 10.250.000

Sagsnr.: 109CI-AM399
Ejerudgift/md.: kr. 5.698

Dato: 22.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 13.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 13.800 p.a.
Vand er udtrukket af fællesudgifterned med kr. 6.530 p.a,
Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugs-mønster.
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uved-kommende.

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: Hindegade 3, 2. tv, 1303 København K
Kontantpris: kr. 10.250.000

Sagsnr.: 109CI-AM399
Ejerudgift/md.: kr. 5.698

Dato: 22.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	29.282
Grundskyld	kr.	18.433
Fællesudgifter	kr.	20.531
Rottebekæmpelse 2026	kr.	131
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	68.378

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	10.250.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	63.350
Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	2.450
I alt	kr.	10.315.800

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: 515.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 57.360 md. / 688.324 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 46.932 md. / 563.182 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.

Adresse: Hindegade 3, 2. tv, 1303 København K
Kontantpris: kr. 10.250.000

Sagsnr.: 109CI-AM399
Ejerudgift/md.: kr. 5.698

Dato: 22.11.2026

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. 11: hovedstol kr. 2.173.000
Nr. 12: hovedstol kr. 2.168.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Kommende fælleslån - boligen andel kr. 360.000 - kr. 2.231,00 pr måned		22.11.2026

Ejerforening
Navn: EJERFORENINGEN ST KONGENSGADE 83/HINDEGADE 3-5
Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 98 / 3675
Tinglyst: 98 / 2040
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret
Loftrum jf. sælgers oplysningsskema

Fællesfaciliteter
Fælles tagterrasse og fælles cykelkælder jf. sælgers oplysningsskema

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.

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 4.
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
Husdyr er ikke tilladt, dog jf. vedtægternes § 21 stk 3, kan bestyrelsens efter skriftlig ansøgning tillade husdyr, som ikke må være til gene for de øvrige beboere

Udlejning
Udlejning: Tilladt, dog kun med bestyrelsens skriftlige samtykke, jf. vedtægterne § 21, især gøres opmærksom på flg 3 punkter fra bestyrelsens orientering i 2013:

1) I henhold til foreningens vedtægter (§ 21, stk. 1) er det ikke tilladt at udleje en lejlighed uden bestyrelsens samtykke. Hvis en ejer ønsker at udleje sin lejlighed, skal en ansøgning herom med andre ord gennem bestyrelsen. Heraf skal det fremgå, hvem der
lejer og i hvilket tidsrum.

2) Bestyrelsen imødekommer ikke ansøgninger om løbende korttidsudlejning af lejligheder. Ugentlig udskiftning af lejere (ofte turister) giver dels øget synlig slitage i ejendommen, dels

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

giver det en utryghed for de nærmeste naboer; lejere af korte lejemål er sjældent opmærksomme på foreningens husorden med støj og ikke altid ansvarsfuld opførsel til følge.

3) Udlejere er altid ansvarlige for at gøre deres lejere opmærksomme på foreningens husorden.

4) § 21. Udlejning og brugs/rådighedsret. Medlemmerne må ikke udleje lejlighederne eller dele deraf uden bestyrelsens tilladelse.Bestyrelsens godkendelse kan betinges af, at ejeren stiller sikkerhed overfor ejerforeningen,svarende til 6 måneders fællesbidrag og varmebidrag.

Sælger oplyser (værelser og toilet)
På BBRstår der at lejligheden har 5 værelser og et toilet.
Dette er ikke korrekt, da boligen har 5 værelser og 2 toiletter.

Kommende fælleslån - Tag- og facadeprojekt
Tag- og facadeprojekt vedtaget på ekstraordinær generalforsamling 4.12.2025, Arbejdet er ved at blive afsluttet.
Projektet (budget 13,5 mio. kr.) finansieres via byggekredit, der afløses af et fælleslån (20 år, variabel rente, p.t. 4,26 %), med mulighed for gebyrfri kontant indfrielse af egen andel forinden.

Lejlighedens andel er anslået til 360.000 kr. (fordelingstal 98).

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