

REAL



Dronningensgade 42, 2. 4., 1420 København K

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	54
Kontantpris	4.195.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.823		
Byggear	1962	Energimærke	C

Sagsnr. **109CI-MH692**

RealMæglerne City & Christianshavn ApS

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

Salgsopstilling

RealMæglerne City & Christianshavn ApS

CVR-nr. 34080992

Store Kongensgade 53, st. / 1264 København K

Tlf. 32830600 / city@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/kbh-city

REAL

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: Dronningensgade 42, 2. 4., 1420 København K
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 109CI-MH692
Ejerudgift/md.: kr. 2.823

Dato: 03.11.2025



Beskrivelse:

Få skridt fra metroen og Stadsgraven finder I denne superflotte, istandsatte lejlighed, som er fuldstændig indflytningsklar. Hjemmet er oplagt til køberen, der drømmer om kompromisløse løsninger og smukke detaljer, der går flot hånd i hånd, mens beliggenheden midt på Christianshavn sørger for en helt unik stemning.

Christianshavn er kendt for en helt udefinerbar atmosfære, hvor kulturhistorie, charmerende arkitektur og naturskønne arealer alt sammen er en del af bydelen. Stadsgraven findes få skridt fra adressen, og det samme gør sig gældende for lækre spisesteder, hyggelige caféer og alle de praktiske fornødenheder såsom offentlig transport og indkøbsmuligheder. Herfra er der kort cykelafstand til Indre By og Amager, så I får det bedste af det bedste lige for hånden.

Der er elevator til anden sal, hvor lejligheden befinder sig, og den indledes af en entré med indbygget garderobe og sildebensmønstrede gulve, som findes overalt i hjemmet med undtagelse af badeværelset. Køkken-alrummet og stuen er udført i en smuk harmoni, som skaber lys, luft og plads til selskabelige stunder og rolig tosomhed. Fra entréen er der adgang til et fint soveværelse og det elegante badeværelse, som præsenterer sig med lyse fliser, glasafskaftet bruseafsniit og væghængt toilet.

I får også adgang til en meget charmerende gårdhave, hvor udendørslivet kan nydes i fulde drag.

Lyder det som et hjem for jer? Så kontakt os allerede i dag for at høre mere.

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: Dronningensgade 42, 2. 4., 1420 København K
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 109CI-MH692
Ejerudgift/md.: kr. 2.823

Dato: 03.11.2025



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Spisestue



Stue

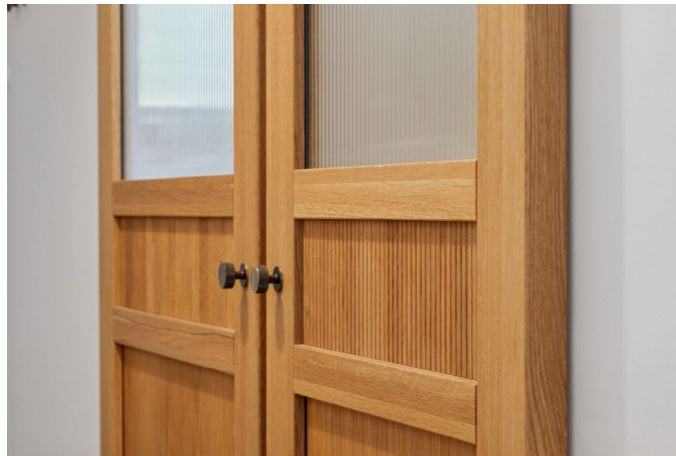
Adresse: Dronningensgade 42, 2. 4., 1420 København K
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 109CI-MH692
Ejerudgift/md.: kr. 2.823

Dato: 03.11.2025



Køkken



Indendørs



Soveværelse



Soveværelse



Indendørs



Badeværelse

Adresse: Dronningensgade 42, 2. 4., 1420 København K
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 109CI-MH692
Ejerudgift/md.: kr. 2.823

Dato: 03.11.2025



Indendørs



Udendørs



Udendørs

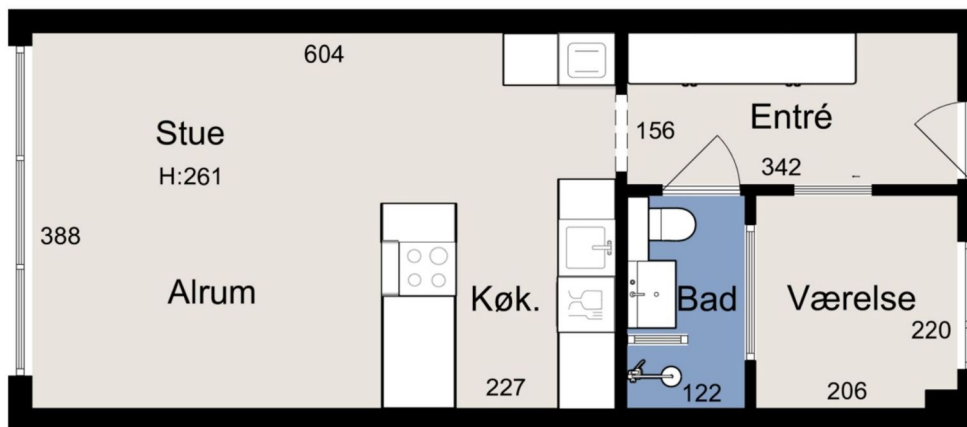


Udendørs

Adresse: Dronningensgade 42, 2. 4., 1420 København K
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 109CI-MH692
Ejerudgift/md.: kr. 2.823

Dato: 03.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Dronningensgade 42, 2. 4., 1420 København K
 Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 109CI-MH692
 Ejerudgift/md.: kr. 2.823

Dato: 03.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	238 Christianshavns Kvarter, København
BFE-nr.:	110379
Ejl.nr.:	12
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1962

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.859.000 kr.
Grundværdi:	1.986.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.287.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.588.800 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	44 m ²
- heraf boligareal:	44 m ²
BBR-boligareal:	54 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

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 2021 - kogeplade Siemens 2021 - Emfang indbygget i kogepladen - Køle/fryseskab Siemens 2021, Opvaskemaskine

Siemens 2021 - Vaskemaskine/Tørretumbler kombi AEG 2021 jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Dronningensgade 42, 2. 4., 1420 København K
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 109CI-MH692
Ejerudgift/md.: kr. 2.823

Dato: 03.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidig
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.800 Forbrug: a/c

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: .

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 10.800 p.a.

Vand er udtrykt af fællesudgifterne med kr. 2.617

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lette forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet.

Lette forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Husdyr

Husdyr er tilladt, dog kun med bestyrelsens skriftlige samtykke, jf. vedtægternes § 28.

Udlejning

Udlejning. Tilladt, dog skal en lejekontrakt godkendes af bestyrelsen. jf. vedtægterne § 26.

Fællesarbejde

Ja - Der afholdes arbejdsdag 1. weekend i september - bestyrelsen udmelder dato i god tid. Der opkræves 300 kr. for manglende deltagelse.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Adresse: Dronningensgade 42, 2. 4., 1420 København K
 Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 109CI-MH692
 Ejerudgift/md.: kr. 2.823

Dato: 03.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.665	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.195.000
Grundskyld	kr.	8.103	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.050
Rottebækæmpelse 2025	kr.	94	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	2.450
Fællesudgifter	kr.	14.015	I alt	kr.	4.224.500
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.					
Ejerudgift i alt 1 år		33.877			

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 22.047 md./ 264.559 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.190 md./ 218.286 år v/24,30%
 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: 03.11.2025
 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:** Der henvises til side 5

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: Dronningensgade 42, 2. 4., 1420 København K
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 109CI-MH692
Ejerudgift/md.: kr. 2.823

Dato: 03.11.2025

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:

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Tinglyst
Tinglyst fordelingstal: 44/1275
Adm. fordelingstal: 44/1275
Sikkerhed til e/f: 15.000 kr.
I form af: Anden hæftelse fra 1979
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 27.02.1963 lbnr. 8220-01 Tillægstekst Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering
Nr. 2 lyst d. 14.02.1964 lbnr. 7440-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 3 lyst d. 22.12.1964 lbnr. 6484-01 Tillægstekst Byplanvedtægt
Nr. 4 lyst d. 17.11.1972 lbnr. 14895-01 Tillægstekst Byplanvedtægt, påtegning
Nr. 5 lyst d. 13.08.1979 lbnr. 32333-01-S0001 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Dronningensgade 42, Tillige lyst pantstiftende.
Nr. 6 lyst d. 15.10.1979 lbnr. 40266-01 Tillægstekst Dok om saneringsplan mv
Nr. 7 lyst d. 30.03.1988 lbnr. 4858-01 Tillægstekst Dok om saneringsplan mv, tillæg
Nr. 8 lyst d. 09.06.1989 lbnr. 7808-01 Tillægstekst Dok om fælles gård, opholdsareal mv
Nr. 9 lyst d. 22.05.1990 lbnr. 5945-01 Tillægstekst Vedtægter for "Kofoeds Skole-Karres Gårdlaug"

Nr. 10 lyst d. 04.10.1991 lbnr. 918320-01 Tillægstekst Dok om fundering og grundvandssænkning mv
Nr. 11 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 918321-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv
Nr. 12 lyst d. 05.09.2003 lbnr. 134030-01 Tillægstekst Tillæg til vedtægter for "Kofoeds Skole- karrés Gårdlaug Yderligere tekst
Nr. 13 lyst d. 19.10.2007 lbnr. 142441-01 Tillægstekst Dok om beskyttelse af metro mv.
Nr. 15 lyst d. 24.03.2018 lbnr. 1009682311 Tillæg Tillæg til vedtægt tinglyst 13.08.1979-32333-01-S0001.

Lokalplan:

Plan - Prinsessegade

Kommuneplan:

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Kommuneplanramme:

Plan - R24.B.1.6 - B

Kommuneplanstrategi:

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Spildevandsplan:

Kloakopland - 211

Brugsret og fællesfaciliteter:

Vaskeri. Der er fællesvaskeri i kælderens, mod betaling af 75 kr. pr. måned



Adresse: Dronningensgade 42, 2. 4., 1420 København K
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 109CI-MH692
Ejerudgift/md.: kr. 2.823

Dato: 03.11.2025

Kælderrum, Cykelskur, lækkert gård/have miljø, dejlig svalegang jf. sælgers oplysningsskema

Standardfinansieringsforbehold:

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

REAL

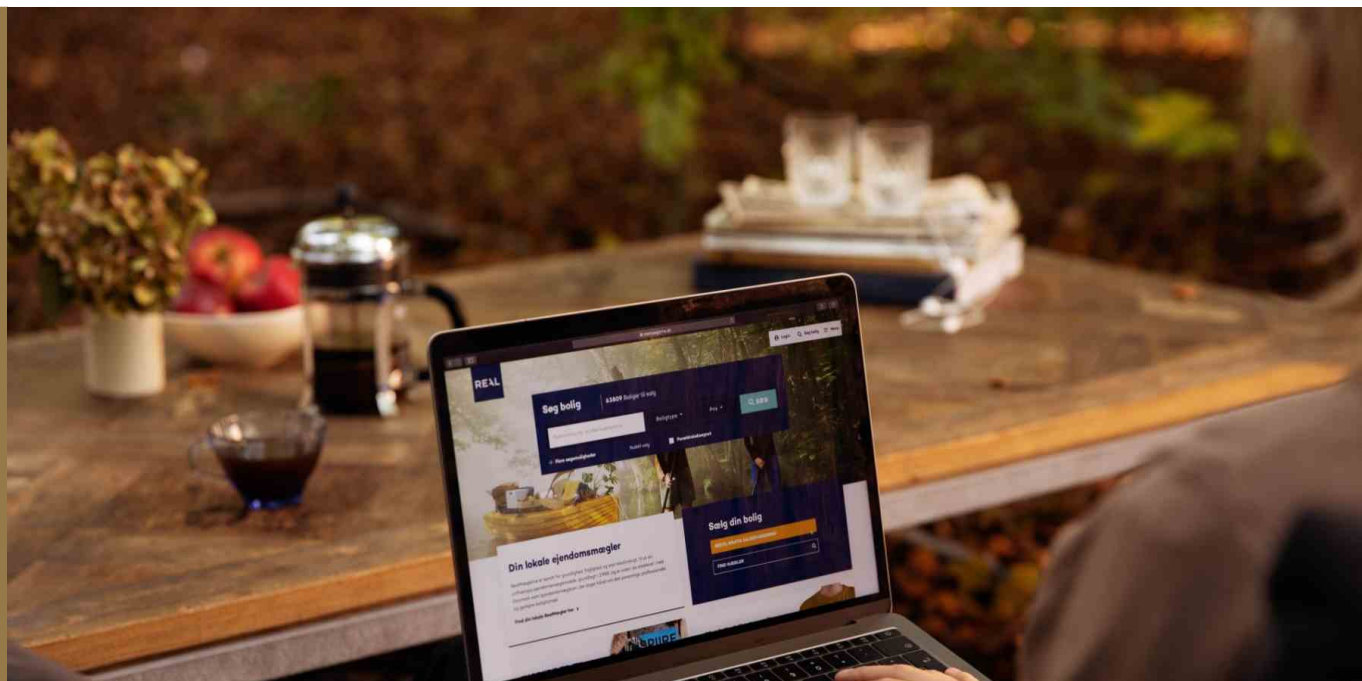
Guldkøber[®]

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