

REAL



Dronningens Tværgade 39, st. 3., 1302 København K

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	51
Kontant	4.295.000	Værelser	1
Ejerudgift	2.265	Grund m ²	
Byggeår	1943	Energimærke	C

Sagsnr. **109CI-AM341**

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: Dronningens Tværgade 39, st. 3, 1302 København K
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 109CI-AM341
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 09.02.2026



Virkelig skøn lejlighed, der er et perfekt forældre køb

I Frederiksstaden finder I denne elegante lejlighed, som har højt til loftet og en fantastisk planløsning. Lejligheden er et oplagt forældre køb, og beliggenheden sørger for nærhed til alt det, som bymennesket elsker.

Det er ganske få skridt, der adskiller jer fra de smukke omgivelser i Kongens Have, og I har ligeledes kort afstand til Marmorkirken, Strøget og et fænomenalt udvalg af caféer, barer og spisesteder. Alt det praktiske såsom offentlig transport og indkøbsmuligheder er også inden for nær rækkevidde.

Hjemmet ligger i stueetagen i en smuk ejendom fra 1943, der præsenterer sig flot i bybilledet. Hele boligen fremstår lys og indretningsvenlig takket være den vidunderlige rummelighed, som giver hjemmet en fantastisk atmosfære.

Lejligheden indledes af en entré med indbyggede skabe, og i køkkenet oplever I et pænt, klassisk udtryk, hvor der er gode opbevaringsløsninger og fint med albuenum til madlavningen.

Stuen har en utrolig god størrelse, så den let indrettes med sofaområde og et afsnit til sengen, uden at rummet føles småt. Endelig skal I se badeværelset, som har terraz-zogulv, hvide fliser og et separat bruseafsnit.

Som bonus har I også nem adgang til de grønne fællesarealer, som findes lige for foden af ejendommen.

Lyder det som et sted 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: Alexander Malling Petersen

Adresse: Dronningens Tværgade 39, st. 3, 1302 København K
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 109CI-AM341
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 09.02.2026



Spisestue



Stue



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse



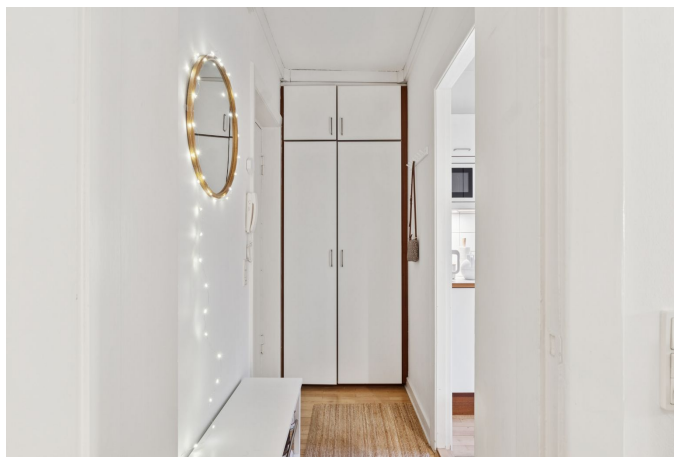
Adresse: Dronningens Tværgade 39, st. 3, 1302 København K
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 109CI-AM341
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 09.02.2026



Stue



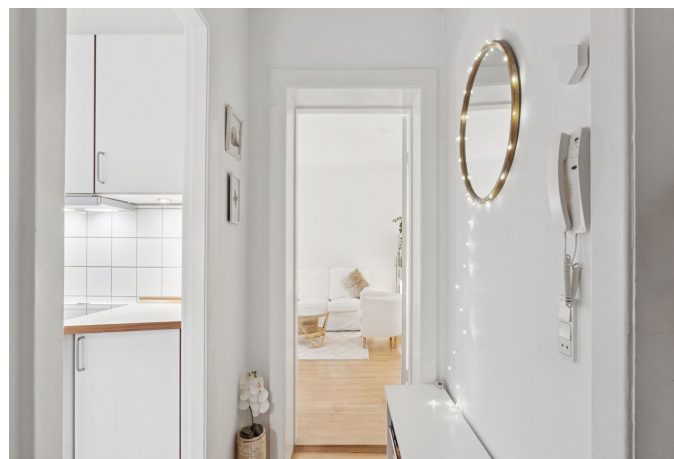
Gang



Køkken



Køkken



Gang



Stue

Adresse: Dronningens Tværgade 39, st. 3, 1302 København K
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 109CI-AM341
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 09.02.2026



Udendørs



Set fra vejen



Facade



Adresse: Dronningens Tværgade 39, st. 3, 1302 København K
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 109CI-AM341
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 09.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 648 Sankt Annæ Vester Kvarter, København
BFE-nr.: 126769
Ejerl. Nr.: 48
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1943

Arealer*

Tinglyst areal: 45 m²
Heraf tinglyst boligareal: 45 m²
BBR-boligareal: 51 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.304.000
Grundværdi: 2.108.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.643.200
Grundlag for grundskyld: 1.686.400

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

Tilbehør:

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

Komfur Bosch, Mikroovn Bosch, Køle/fryseskab Gorenje, Opvaskemaskine Bosch. jf. sælgers oplysningsskema, Sælger oplyser at der er en knap læs på komfuret

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Dronningens Tværgade 39, st. 3, 1302 København K
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 109CI-AM341
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 09.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.680 Forbrug: 0 a/c
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 4680 p.a.
Vand er udtrukket af fællesudgifter med kr 1.408
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 salgssopstillingens 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: Dronningens Tværgade 39, st. 3, 1302 København K
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 109CI-AM341
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 09.02.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	13.480	Kontantpris	kr.	4.295.000
Rottebekæmpelse 2026	kr.	91	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.650
Fællesudgifter	kr.	13.604	I alt	kr.	4.322.650

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

Ejerudgift i alt 1. år kr. 27.175

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.792 md. / 273.499 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.819 md. / 225.829 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **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: Dronningens Tværgade 39, st. 3, 1302 København K
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 109CI-AM341
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 09.02.2026

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:

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Christiansgården
Eksisterende sikkerhed: Kr. 54.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: 45 / 7554
Tinglyst: 45 / 9109
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Pulterrum

Fællesfaciliteter

Cykelkælder og fællesvaskeri. Fællesvaskeriet betales via vaskekort med betaling pr. vask.jf, administratorkemaet

Servitutter

- Nr. 1: 14.07.2014 - Deklaration om grundfond Christiansgården
- Nr. 2: 29.04.1943 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_A-I_445
- Nr. 3: 30.10.1943 - Dok om fælles spildevandsafløb, Resp lån i off midler
- Nr. 4: 22.11.1943 - Dok om at ejendommens navn er "Christiansgården" 1_A-I_445
- Nr. 5: 15.12.1943 - Dok om elektrisk jordkabel, Ikke til hinder for prioritering 1_A-I_445
- Nr. 6: 01.02.1944 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_A-I_445
- Nr. 7: 12.09.1944 - Dok om lejemålet vedr nærm anf etager 1_A-I_445
- Nr. 8: 05.05.1976 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering 1_A-I_445
- Nr. 9: 03.05.1978 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_A-I_445
- Nr. 10: 26.02.1987 - Dok om retablering af lejligheden Dr.Tværgade 41 2 sal 1_A-I_445
- Nr. 11: 04.10.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv
- Nr. 12: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv

- Nr. 13: 04.09.1995 - Bevaringsdekl. 1_A-I_445
- Nr. 14: 01.04.1996 - Fredningsbeslutning 1_A-I_445
- Nr. 15: 07.06.2000 - Lokalplan nr 323
- Nr. 18: 19.12.2014 - Deklaration om pligt til vederlagsfri overdragelse af fremtidigt fællesareal til ejerlejlighed
- Nr. 22: 16.07.2014 -

Planer

Kommuneplan R24.B.1.29 - R24.B.1.29 - B
Lokalplan 323 - Kronprinsessegade
Lokalplan 323 - Kronprinsessegade
Lokalplan nr. 323.pdf

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforening

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.

Fredet ejendom

Nærværende ejendom er fredet. Dette bevirker blandt andet, at der ikke betales ejendomsskat, samt at der er restriktioner på, hvad der må ændres på ejendommen.

Grundfond

Administrator oplyser jf. mail 07/01-2026, at indbetaling til grundfond pt er sat på pause, da grundfonden har nået sit max. Køber må forvente at såfremt der bliver finansieret noget via grundfonden, kan ejerne blev opkrævet indbetaling til grundfonden igen.

Husdyr

Det er ikke tilladt at holde husdyr jf. ejerforeningens vedtægter punkt 20.3.



Adresse: Dronningens Tværgade 39, st. 3, 1302 København K
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 109CI-AM341
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 09.02.2026

Udlejning

Det er tilladt at udleje boligen jf. ejerforeningens vedtægter § 20.5 og 20.6

Antenneforhold

Der er mulighed for kabel-tv i ejendommen. Ejer afregner direkte med YouSee.

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-/år-sopgørelsen. 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.

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