



REAL

Dronningens Tværgade 12, 1., 1302 København K

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	154
Kontant	14.500.000	Værelser	5
Ejerudgift	8.242		
Byggeår	1814	Energimærke	B

Sagsnr. **109CI-MH619**

RealMæglerne City & Christianshavn ApS

Store Kongensgade 53 / 1264 København K / Tlf. +45 32830600 / www.realmæglerne.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 12, 1., 1302 København K
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH619
Ejerudgift/md.: kr. 8.242

Dato: 30.04.2026



Unik herskabslejlighed med fantastiske detaljer og højt til loftet!

Flotte detaljer, høje vægpaneler og en herskabelig stil er netop, hvad der venter jer i denne elegante lejlighed, der har en suverænt beliggenhed i Frederiksstaden. Hjemmet har en super planløsning med 3 værelser, 2 stuer en suite, et stort spise køkken og et stort badeværelse. Prikken over i'et er den fælles tagterrasse med udsigt til Marmorkirken.

I kommer til at bo i et eftertragtet område i hjertet af København. Herfra er I omringet af alle byens herligheder såsom Nyhavn, Strøget og Kongens Nytorv samtidig med, at I er få minutter fra stille, grønne oaser herunder Kongens Have, Kastellet og Botanisk Have. I har desuden nem adgang til indkøbsmuligheder og offentlig transport med omkring 250 meter til metroen. Endelig får I kort gåafstand til både daginstitution og skole.

Lejligheden er placeret på første sal i en ejendom fra 1814. Indenfor kan I se frem til en gennemført indretning i alle rum. Atmosfæren er fantastisk med højt til loftet og et skønt lysindfald, som i de to stuer strømmer ind fra sydvest. Stuerne adskilles via fine fyldningssdøre og er henholdsvis arrangeret som spisestue og opholdsstue. Køkkenet præsenterer sig moderne, og så er der etableret et siddeområde med plads til 6, hvor det hvide bord matcher sektionen med indbyggede skabe til køkkenremedierne. Køkkenet er fra Poggenpohl og hårde hvidevarer fra Gaggenau. Videre møder I et lækkert badeværelse med både badekar og bruseniche, og som det sidste rummer hjemmet tre gode værelser og et depot. I 2 af værelserne er indbyggede skabe, også fra Poggenpohl.

Gennem de lune måneder kan I vælge at benytte den fælles tagterrasse, der forkæler med den

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: Dronningens Tværgade 12, 1., 1302 København K
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH619
Ejerudgift/md.: kr. 8.242

Dato: 30.04.2026



indendørs



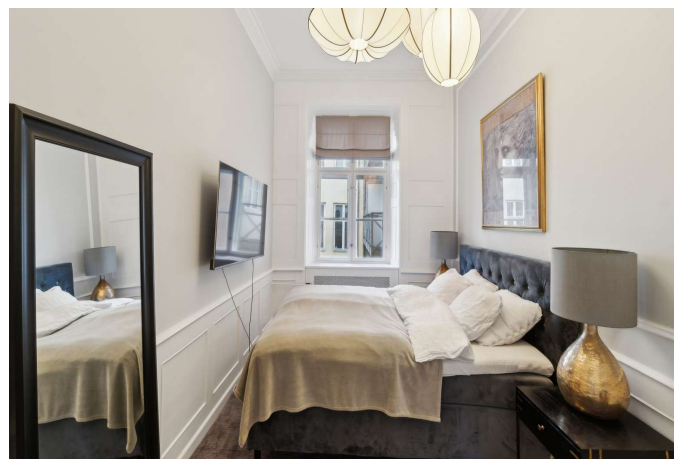
stue



stue



stue



soveværelse

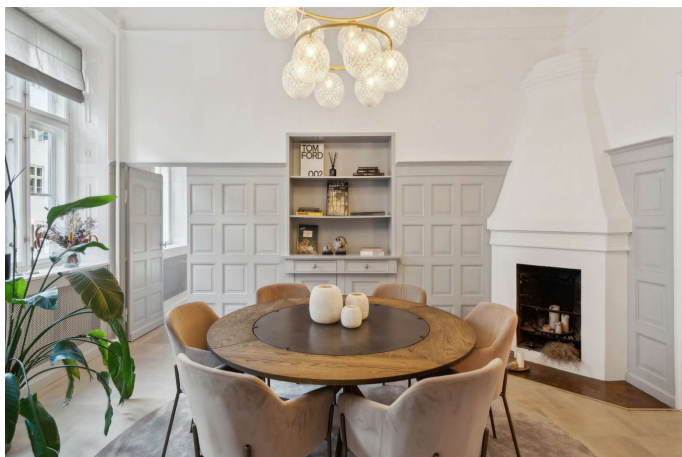


soveværelse

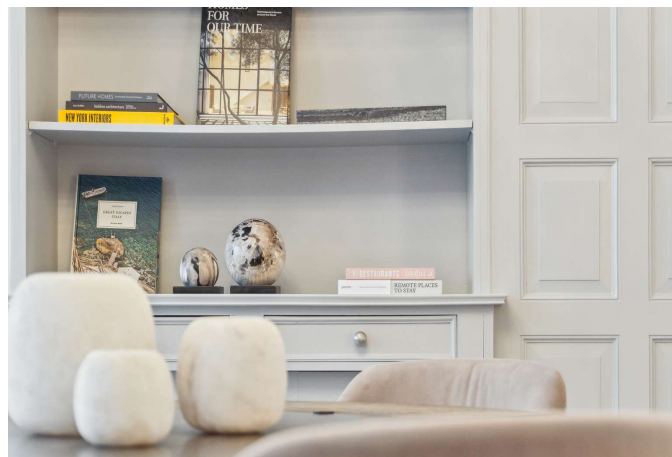
Adresse: Dronningens Tværgade 12, 1., 1302 København K
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH619
Ejerudgift/md.: kr. 8.242

Dato: 30.04.2026



spisestue



køkken



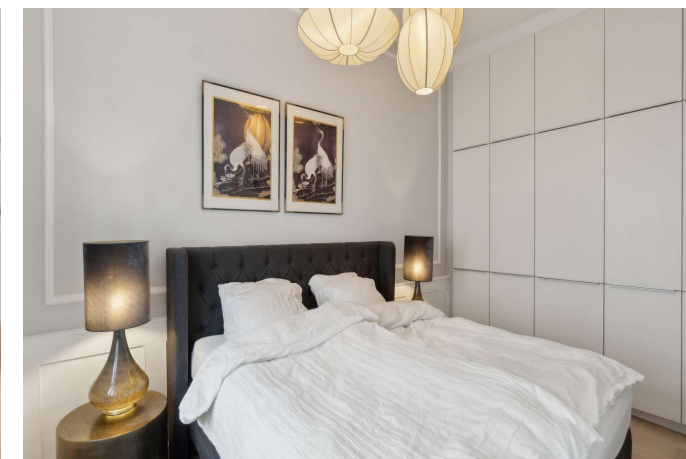
stue



spisestue



stue



soveværelse



Adresse: Dronningens Tværgade 12, 1., 1302 København K
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH619
Ejerudgift/md.: kr. 8.242

Dato: 30.04.2026



soveværelse



indendørs



spisestue



indendørs



gang



spisestue

Adresse: Dronningens Tværgade 12, 1., 1302 København K
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH619
Ejerudgift/md.: kr. 8.242

Dato: 30.04.2026



køkken



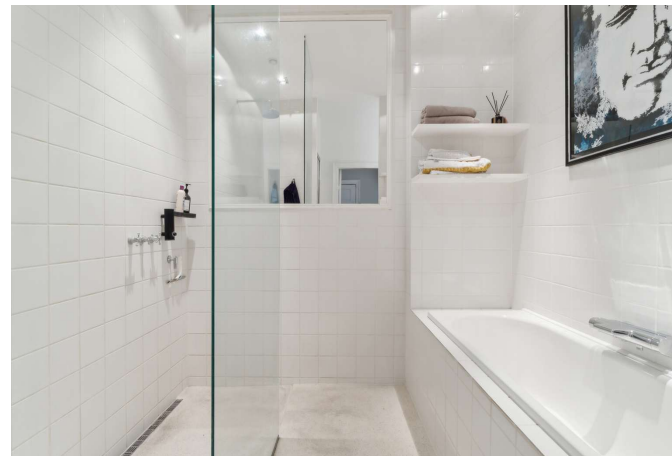
køkken



arbejdsværelse



badeværelse



badeværelse



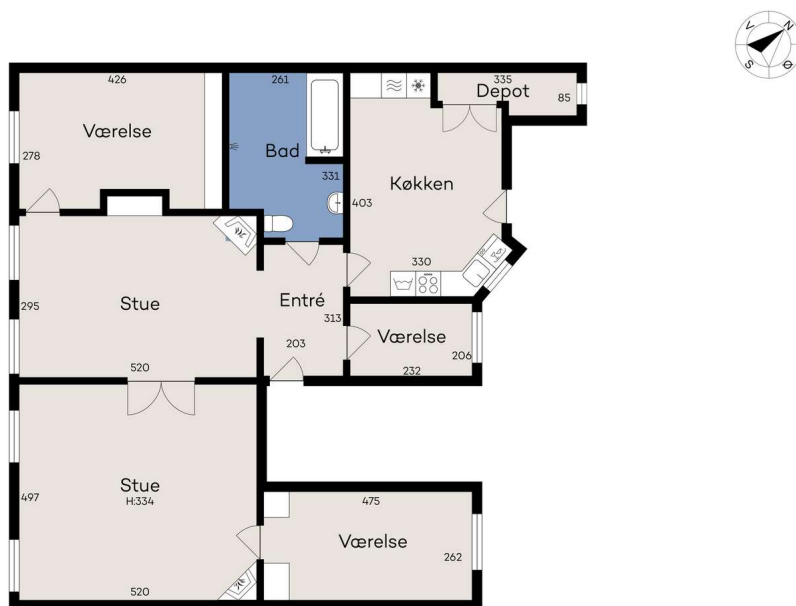
trappe



Adresse: Dronningens Tværgade 12, 1., 1302 København K
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH619
Ejerudgift/md.: kr. 8.242

Dato: 30.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Dronningens Tværgade 12, 1., 1302 København K
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH619
Ejerudgift/md.: kr. 8.242

Dato: 30.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	244b Sankt Annæ Øster Kvarter, København
BFE-nr.:	129407
Ejerl. Nr.:	3
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1814

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	9.318.000
Grundværdi:	5.797.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	7.454.400
Grundlag for grundskyld:	4.637.600

Arealer**

Tinglyst areal:	138 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	138 m ²
BBR-boligareal:	154 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: 19.03.2021 - Servitut om Metro
- Nr. 2: 10.11.1823 - Dok om vinduer mv
- Nr. 3: 18.07.1831 - Dok om vandafløb, Forbud mod hævdservhervelse
- Nr. 4: 02.02.1929 - Dok om udsigt og tagvandsfald Rette tinglysningsdato: 2/2 1829
- Nr. 5: 17.07.1975 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 6: 24.04.1978 - Dok om adgang mellem gade og gård
- Nr. 7: 25.06.1981 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 8: 04.10.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv
- Nr. 9: 05.11.1991 - Dok om vandforsyning mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 10: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 11: 09.05.2006 - Vedtægter for ejerforeningen
- Nr. 12: 12.12.2011 - Vedtægter for Gård- og varmelauget Sankt Annæ Øster vedtaget på stiftende generalforsamling den 7. april 2011. § 1 Navn og hjemsted. 1.1. Gård- og varmelaugets navn er "Gård- og varmelauget Sankt Annæ Øster" bestående af ejendommene Dr.
- Nr. 13: 28.03.2012 - T I L L Æ G

Planer

Kommuneplan R24.C.1.7 - R24.C.1.7 - C

Tilbehør:

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

Ovn: Gaggenau - Kogeplade: Gaggenau - Emhætte - Mikrovn: Gaggenau - Køle/fryseskab: Gaggenau - Opvaskemaskine: Gaggenau - Vaskemaskine, tørretumbler 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.



Adresse: Dronningens Tværgade 12, 1., 1302 København K
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH619
Ejerudgift/md.: kr. 8.242

Dato: 30.04.2026

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: Der henvises til foreningens forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.528 Forbrug: 0 a/c
Udgiften er beregnet i år: 0

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 24.528,00 p.a.
Der gøres opmærksom på, at fællesudgifterne er reduceret med kr. 2.500, svarende til lejlighedens andel af budgetteret vandforbrug - anslået
Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.

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 salgsoptillingens 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 B

Adresse: Dronningens Tværgade 12, 1., 1302 København K
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH619
Ejerudgift/md.: kr. 8.242

Dato: 30.04.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.
Ejendomsværdiskat	kr.	38.017	Kontantpris	kr. 14.500.000
Grundskyld	kr.	23.652	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 88.850
Rottebekæmpelse 2026 - anslået	kr.	200	Ejerskiftegebyr til administrator - Anslået	kr. 2.000
Fællesudgifter - Anslået	kr.	22.157	I alt	kr. 14.590.850
Fællesudgifter ekstraordinær - Anslået	kr.	14.875		

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. 98.901

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: 725.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 78.644 md. / 943.732 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 64.332 md. / 771.981 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: 08.04.2026

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 12, 1., 1302 København K
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH619
Ejerudgift/md.: kr. 8.242

Dato: 30.04.2026

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. 15: hovedstol kr. 6.635.000
Nr. 16: hovedstol kr. 8.580.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer ejerlejlighedsskema	0	30.04.2026

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Dr. Tværgade 12
Eksisterende sikkerhed: Kr. 58.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 138 / 1680
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Loftrum deles med 4 andre lejligheder i forhuset jf. sælgers oplysningskema

Fællesfaciliteter

Afventer administrator

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgår:
Ja, idet Der gøres opmærksom på at sælger er indehaver af ejendomsmægler butikken

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Bevaringsværdi

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.

Udlejning

Der henvises til vedtægterne §11 stk 1-7. Indehaveren af ejerlejlighederne 1 og 2 er uanset stk. 1-6 berettiget til at udleje og/eller bortforpagte ejerlejligheden til branchekendt tredjemand.

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.

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