



REAL

Dronningens Tværgade 34, 5. 2., 1302 København K

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
3.595.000
2.657
1957

Bolig m2
Værelser

49
1

Sagsnr. **109CI-MH677**

RealMæglerne City & Christianshavn ApS

Store Kongensgade 53, st. / 1264 København K / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Dronningens Tværgade 34, 5. 2., 1302 København K
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 109CI-MH677
Ejerudgift/md.: kr. 2.657

Dato: 20.10.2025



Beskrivelse:

Midt i Frederiksstaden - lige mellem Kongens Have og Marmorkirken - finder du denne spændende lejlighed, som har en god planløsning og et pænt udtryk. Hjemmet kan opdateres helt efter din smag, og du kan også glæde dig til en østvendt altan, hvor du her fra femte sal har en skøn udsigt over kvarteret.

Lejligheden befinder sig i en elegant rødstensejendom fra 1957, som har elevator og præsenterer sig flot i bybilledet. Alt, hvad du kunne tænke dig at bruge i hverdagen og fritiden, findes inden for gåafstand, og det gælder både offentlig transport, indkøbsmuligheder, grønne, rekreative områder og kulturelle oplevelser.

Lejligheden indledes af en entré med indbygget skabsplads, og til den ene side har du det fine køkken med hvide forrammeskabe. I stuen strømmer solen dejligt ind fra øst gennem vinduet og altandøren, og om sommeren bliver altanen en helt naturlig forlængelse af opholdsmiljøet. Stuen har også en rigtig fin størrelse, så du let får den indrettet med både sofaafdeling, spisebord og soveafsnit. Via et gangareal med plads til tøj, kommer du til badeværelset med terrazzogulv og badekar.

Altanen har en skøn udsigt og hyggelig morgensol fra øst, og takket være overdækningen kan du nyde udendørslivet herude i næsten alt slags vejr.

Lyder det som et hjem for dig? 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: Dronningens Tværgade 34, 5. 2., 1302 København K
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 109CI-MH677
Ejerudgift/md.: kr. 2.657

Dato: 20.10.2025



Stue



Gårdmiljø



Gårdmiljø



Stue



Køkken



Køkken

Adresse: Dronningens Tværgade 34, 5. 2., 1302 København K
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 109CI-MH677
Ejerudgift/md.: kr. 2.657

Dato: 20.10.2025



Køkken



Køkken



Gang



Badeværelse



Gårdmiljø



Set fra vejen

Adresse: Dronningens Tværgade 34, 5. 2., 1302 København K
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 109CI-MH677
Ejerudgift/md.: kr. 2.657

Dato: 20.10.2025

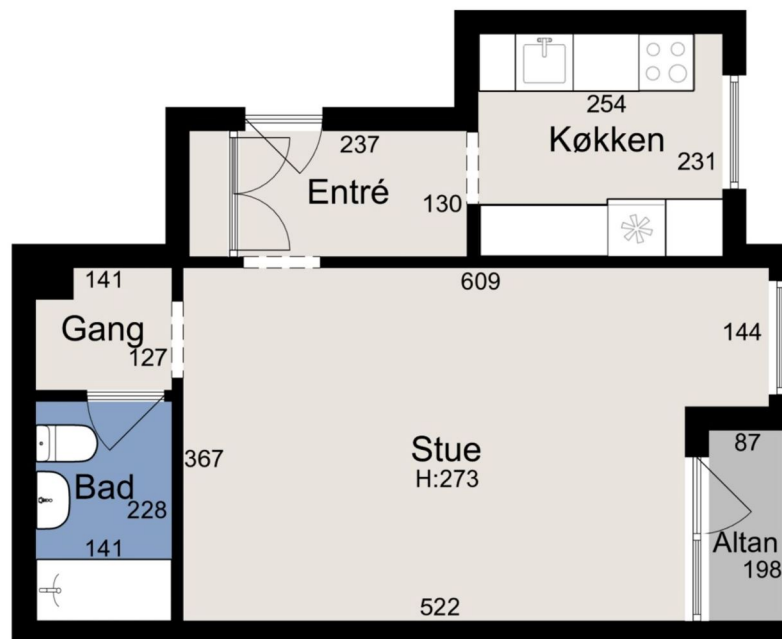


Udendørs

Adresse: Dronningens Tværgade 34, 5. 2., 1302 København K
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 109CI-MH677
Ejerudgift/md.: kr. 2.657

Dato: 20.10.2025



Adresse: Dronningens Tværgade 34, 5. 2., 1302 København K
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 109CI-MH677
Ejerudgift/md.: kr. 2.657

Dato: 20.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 654 Sankt Annæ Vester Kvarter, København
BFE-nr.: 128160
Ejl.nr.: 44
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1957

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 43 m²
- heraf boligareal: 43 m²
BBR-boligareal: 49 m²
Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.346.000 kr.
Grundværdi: 2.221.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.676.800 kr.
Grundlag for grundskyld:

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Dronningens Tværgade 34, 5. 2., 1302 København K
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 109CI-MH677
Ejerudgift/md.: kr. 2.657

Dato: 20.10.2025

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: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.161 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. 6160,56 p.a.

vand er udtrukket af fællesudgifterne med kr. 1.349

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 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Dronningens Tværgade 34, 5. 2., 1302 København K
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 109CI-MH677
Ejerudgift/md.: kr. 2.657

Dato: 20.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.652	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.595.000
Ydelser på gæld udenfor købesummen	kr.	5.871	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
Rottebekæmpelse	kr.	90	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	3.250
Fællesudgifter	kr.	12.265	Ejer skal betale for navneskilt. Skilt koster 565 kr. og opsætning 150 kr	kr.	715
			I alt	kr.	3.622.415
			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		31.879			

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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.994 md./ 227.924 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.658 md./ 187.893 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 3 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: 20.10.2025
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: Dronningens Tværgade 34, 5. 2., 1302 København K
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 109CI-MH677
Ejerudgift/md.: kr. 2.657

Dato: 20.10.2025

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: BeskrivelseBeløbPr. dato Fælleslån vedr. faldstammer og stigstreng77.00501.02.2025		
---	--	--	--	--	--	--

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: 43/12599
Adm. fordelingstal: 43/12599
Sikkerhed til e/f: 17.200 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 18.12.1956 lbnr. 5937-01 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 05.09.1957 lbnr. 3554-01 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering
Nr. 3 lyst d. 22.05.1958 lbnr. 1193-01 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt,Resp lån i off midler
Nr. 4 lyst d. 22.05.1958 lbnr. 1194-01 - Dok om fælles bebyggelsesplan og fælles gård mv
Nr. 5 lyst d. 24.06.1958 lbnr. 2132-01 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv S
Nr. 6 lyst d. 18.08.1959 lbnr. 4099-01 - Dok om fælles spildevandsløb mv, Resp lån i off midler
Nr. 7 lyst d. 02.02.1962 lbnr. 7266-01 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 8 lyst d. 09.05.1963 lbnr. 765-01 - Dok om udgifterne til ren-og vedligeholdelse af det i fællesskab etablerede gård-oghaveanlæg mv
Nr. 9 lyst d. 30.06.1966 lbnr. 2005-01 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv

Nr. 10 lyst d. 04.10.1991 lbnr. 904500-01 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv
Nr. 11 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 904501-01 - Dok om fjernvarme mv
Nr. 12 lyst d. 01.04.1996 lbnr. 30062-01 - Fredningsbeslutning
Nr. 13 lyst d. 11.06.1996 lbnr. 59553-01 - Bevaringsdeklaration i.h.t. § 15 i lov om bygningsfredning
Nr. 14 lyst d. 17.09.2001 lbnr. 113514-01 - Dok til Miljøministeriet, Skov- og Naturstyrelsen indeh. særlige bevaringsbestemmelser ved opdeling i ejerlejligheder, herunder oprettelse af grundfond (lov om bygningsfredning §§ 27 og 28)
Nr. 17 lyst d. 02.10.2017 lbnr. 1009227677
Nr. 18 lyst d. 08.10.2024 lbnr. 1016081961

Kommuneplan:

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad
Plan - R24.B.1.29 - B
Plan - R24.T0.1.1 - T*
Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Spildevandsplaner:

Kloakopland - 216

Ejendommen er fredet

Nr. 1 lyst d. 18.12.1956 lbnr. 5937-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv SE AKT 1_F-I_503
Nr. 2 lyst d. 05.09.1957 lbnr. 3554-01 Tillægstekst Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering SE AKT 1_F-I_503

Adresse: Dronningens Tværgade 34, 5. 2., 1302 København K
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 109CI-MH677
Ejerudgift/md.: kr. 2.657

Dato: 20.10.2025

Nr. 3 lyst d. 22.05.1958 lbnr. 1193-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler Filnavn: 1_F-I_503
Nr. 4 lyst d. 22.05.1958 lbnr. 1194-01 Tillægstekst Dok om fælles bebyggelsesplan og fælles gård mv Filnavn: 1_F-I_503
Nr. 5 lyst d. 24.06.1958 lbnr. 2132-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv SE AKT 1_F-I_503
Nr. 6 lyst d. 18.08.1959 lbnr. 4099-01 Tillægstekst Dok om fælles spildevandsløb mv, Resp lån i off midler Filnavn: 1_F-I_503
Nr. 7 lyst d. 02.02.1962 lbnr. 7266-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv SE AKT 1_F-I_503
Nr. 8 lyst d. 09.05.1963 lbnr. 765-01 Tillægstekst Dok om udgifterne til ren-og vedligeholdelse af det i fællesskab etablerede gård-oghaveanlæg mv Filnavn: 1_F-I_503
Nr. 9 lyst d. 30.06.1966 lbnr. 2005-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv SE AKT 1_F-I_503
Nr. 10 lyst d. 04.10.1991 lbnr. 904500-01 Tillægstekst Dok om fundering og grundvandssænkning mv Filnavn: 1_S-I_50
Nr. 11 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 904501-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv Filnavn: 1_F-I_13
Nr. 12 lyst d. 01.04.1996 lbnr. 30062-01 Tillægstekst Fredningsbeslutning SE AKT 1_F-I_503
Nr. 13 lyst d. 11.06.1996 lbnr. 59553-01 Tillægstekst Bevaringsdeklaration i.h.t. § 15 i lov om bygningsfredning SE AKT 1_F-I_503
Nr. 14 lyst d. 17.09.2001 lbnr. 113514-01 Tillægstekst Dok til Miljøministeriet, Skov- og Naturstyrelsen indeh. særlige bevaringsbestemmelser ved opdeling i ejerlejligheder, herunder oprettelse af grundfond (lov om bygningsfredning §§ 27 og 28) SE AKT 1_F-I_503
Nr. 17 lyst d. 02.10.2017 lbnr. 1009227677 Filnavn: 18a64328-3285-45a3-9c42-3bc93df3b9d0
Nr. 18 lyst d. 08.10.2024 lbnr. 1016081961 Filnavn: c159df74-7741-4919-a5f2-293a37a1212c
Nr. 19 lyst d. 12.08.2025 lbnr. 1016976904 Filnavn: 6ae368ea-d69b-4798-9ab1-6447761c7cd9

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Husdyr:

Særvedtægter § 32.

Der må i ejendommen ikke holdes husdyr, hvilket er en videreførelse af tidligere særvedtægts § 17, stk. 2. Enkelte ejere har med tidligere bestyrelser accept alligevel modtaget skriftlig tilladelse at holde specifikke husdyr, men det præciseres, at sådanne tilladelser ikke fremadrettet gives, og de der måtte have husdyr på tidspunktet for tinglysningen af nærværende særvedtægt, må ikke genanskaffe husdyr, ligesom det præciseres, at bestyrelsen ikke kan dispensere fra særvedtægten.

Udlejning:

Særvedtægter §30:

Ved udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed til beboelse eller erhverv skal ejeren senest samtidig med lejeforholdets begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, dens længde og informere om lejers navn og kontaktoplysninger samt om eventuelle ændringer i egne kontaktoplysninger. Udlejning af ejerlejligheden skal ske under hensyntagen til vedtægternes § 30 udlejning Korttidsudlejning er ikke tilladt.

Kabel-tv:

Der er mulighed for individuel tilslutning til kabel-tv. Ved tilmelding eller afmelding betales et gebyr til Newsec på 375 kr. Til Yousee betales et gebyr ved tilmelding på 599 kr. Det er ikke tilladt at opsætte paraboler eller andre former for antenne.

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.

Grundfond:

Der er i foreningen oprettet en grundfond.

Hensættelse til grundfonden er yderligere oplyst i referat af ekstraordinær generalforsamling 24.06.2025 samt følgebrev om forslag til tillæg til deklaration om grundfond af 18.06.2024.

Udgiften til evt. grundfond indgår ikke i salgsopstillingen ejerudgifter

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret: Afventer oplysninger

Fællesfaciliteter: Afventer oplysninger

Standardfinansieringsforbehold:

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

REAL

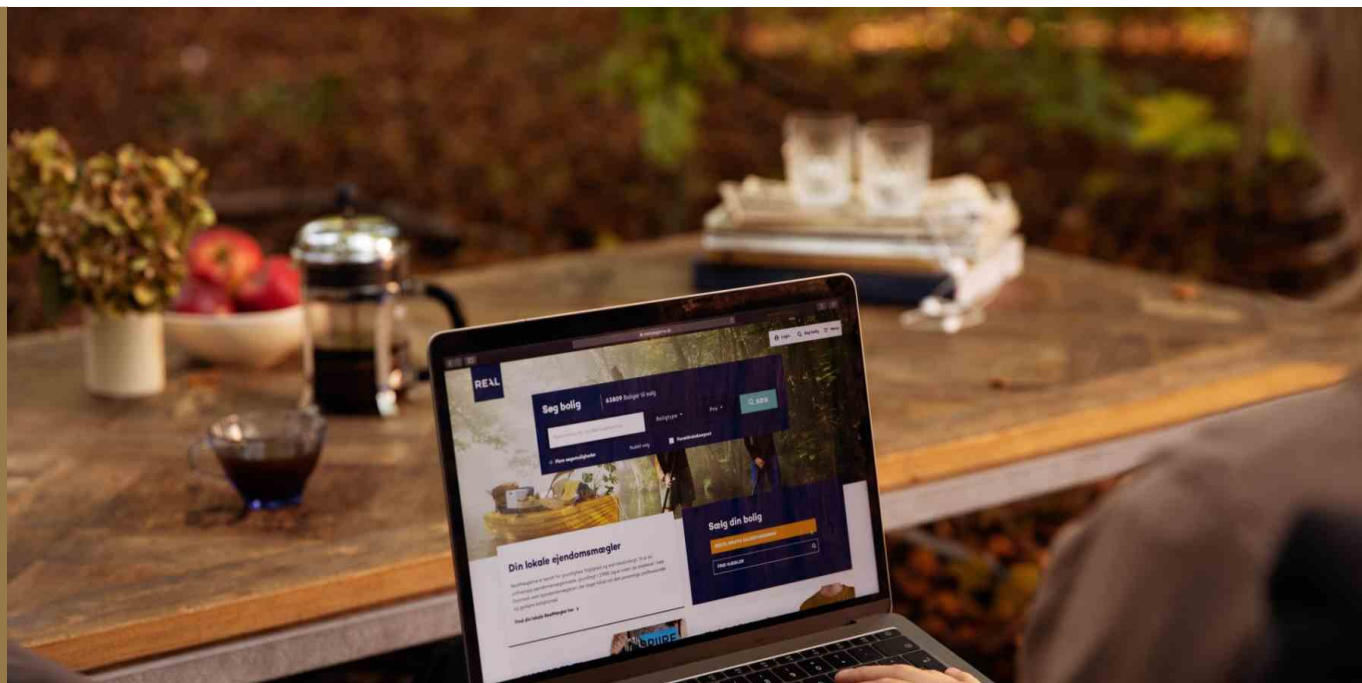
Guldkøber[®]

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