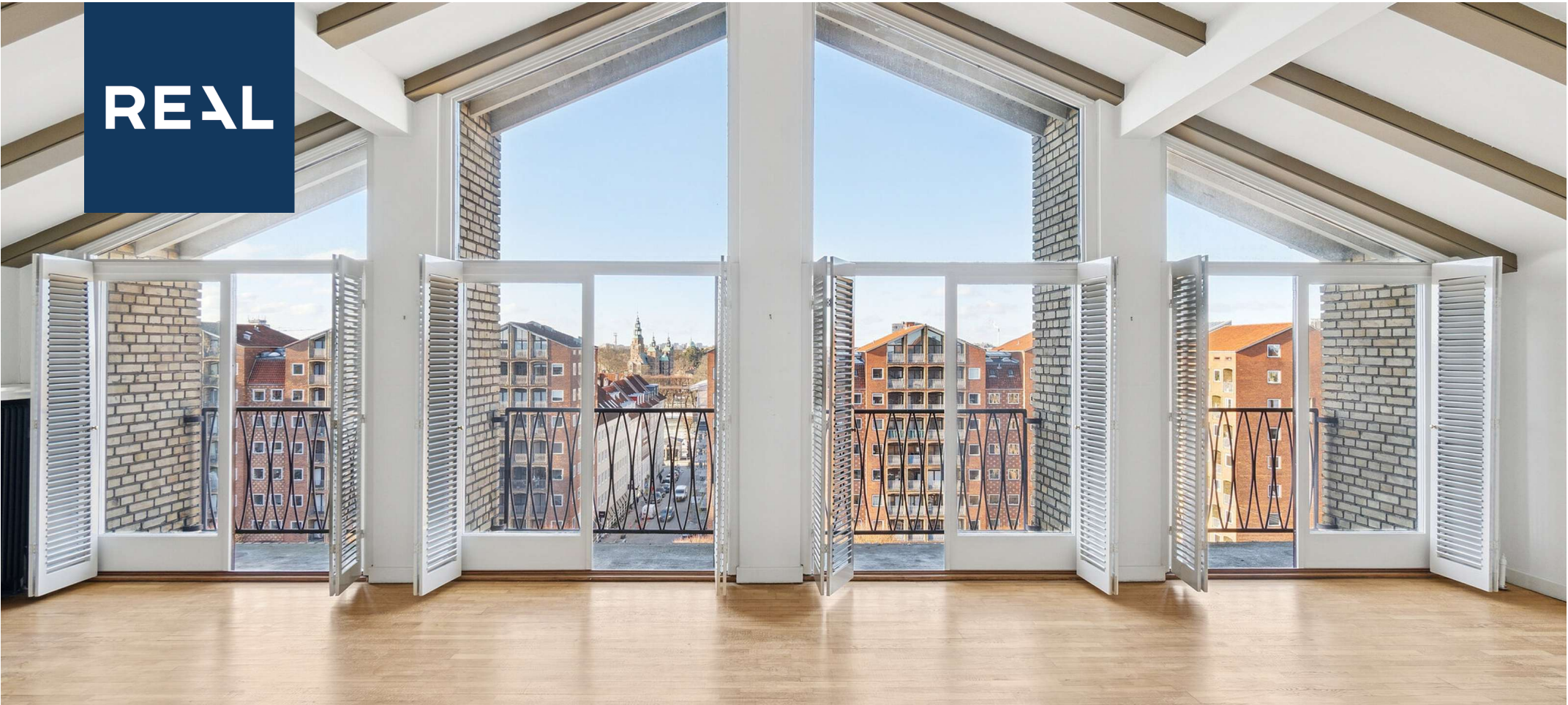


A wide-angle photograph of a bright, modern interior space, likely a living room or a large bedroom. The room features a light-colored wooden floor and a white ceiling with exposed wooden beams. Large windows with white frames and open white shutters provide a view of a city street and a balcony with a black metal railing. The balcony is enclosed by a brick wall. The overall atmosphere is bright and airy.

REAL

Dronningens Tværgade 32, 7. th, 1302 København K

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	176
Kontant	16.250.000	Værelser	4
Ejerudgift	11.705	Altan	Ja
Byggeår	1957		

Sagsnr. **109CI-MH724**

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 32, 7. th, 1302 København K
Kontantpris: kr. 16.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH724
Ejerudgift/md.: kr. 11.705

Dato: 22.02.2026



Penthouse i to etager med vild udsigt, elevator og hele otte altaner

Er den ekstraordinær? Ja. Er den perfekt placeret? Ja. Er den til salg? Ja – så kom med op og kig! Adressen er Dronningens Tværgade 32, og vi foreslår, du tager elevatoren, for du skal helt op til toppen. Her venter dig en stor penthouse i to etager – og med den vildeste udsigt over København. Udsigten kan tillige nydes i det fri, og dét på intet mindre end otte vestvendte altaner.

Man kan ikke undgå at bemærke den – den ni etagers høje boligbebyggelse, som går under navnet Dronningegården. Byggeriet blev opført i perioden 1943 -1958, og det er arkitekterne Kay Fisker, Svenn Eske Kristensen og C. F. Møller, som står bag bebyggelsen.

Den ligger som sagt midt i Frederiksstaden, så man har hele byen for sine fødder. Nærheden til metroen ved Marmorkirken er et praktisk plus, når man er på farten, mens Kongens Have er det ideelle sted at slappe af i grønne rammer.

Den korte afstand til Kongens Have bliver man desuden mindet om hver eneste dag i form af udsynet til Rosenborg Slot. Udsigten er naturligvis ekstra god fra det øvre plan, som byder på en stor og luftig stue. Stuen har loft til kip og gavlvinduer fra gulv til loft, og fire dobbeltdøre leder til etagens altaner.

Boligens nedre plan supplerer med yderligere to stuer, et køkken og et rummeligt soveværelse samt separat bad og toilet. Afslutningsvis er der en entré, en fordelingsgang og to disponible rum.

Velkommen til! :)

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 32, 7. th, 1302 København K
Kontantpris: kr. 16.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH724
Ejerudgift/md.: kr. 11.705

Dato: 22.02.2026



Udsigt



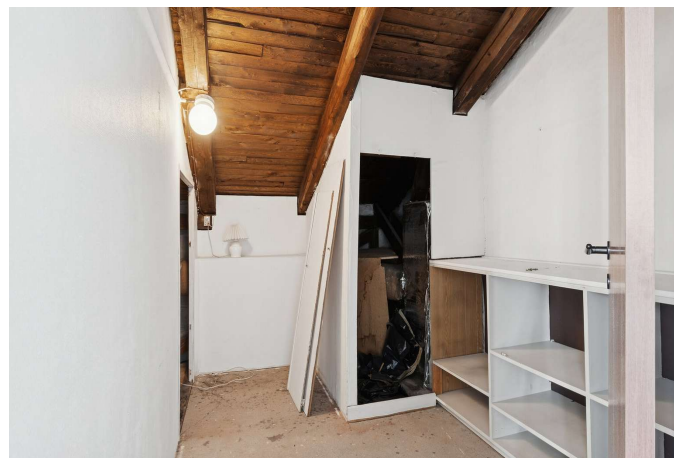
Udsigt



Stue



Stue



Gang

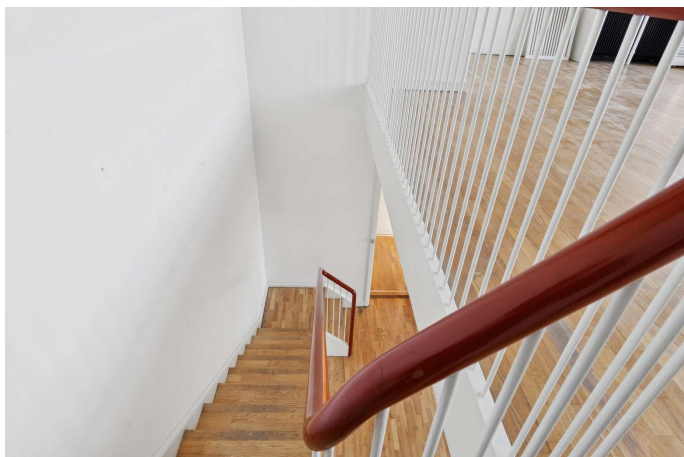


Stue

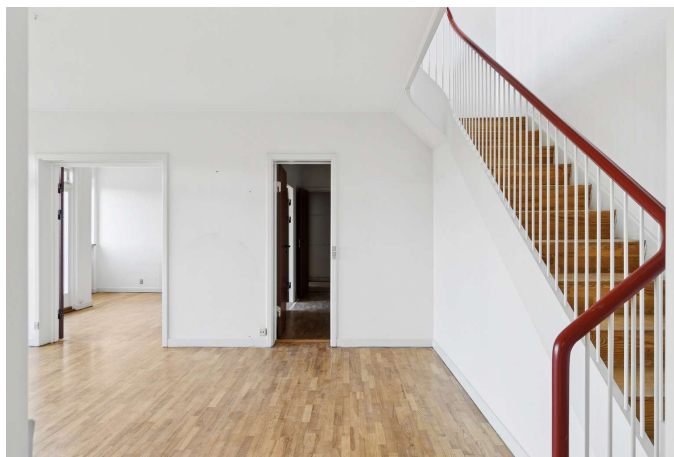
Adresse: Dronningens Tværgade 32, 7. th, 1302 København K
Kontantpris: kr. 16.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH724
Ejerudgift/md.: kr. 11.705

Dato: 22.02.2026



Trappe



Stue



Stue



Stue



Altan



Stue

Adresse: Dronningens Tværgade 32, 7. th, 1302 København K
Kontantpris: kr. 16.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH724
Ejerudgift/md.: kr. 11.705

Dato: 22.02.2026



Køkken



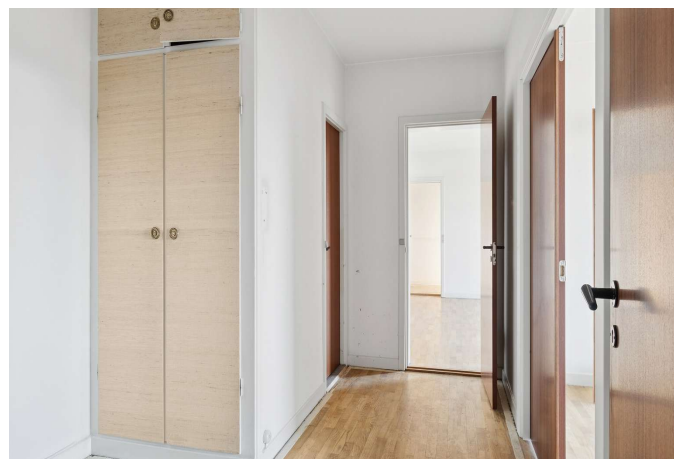
Spisestue



Soveværelse



Badeværelse



Gang

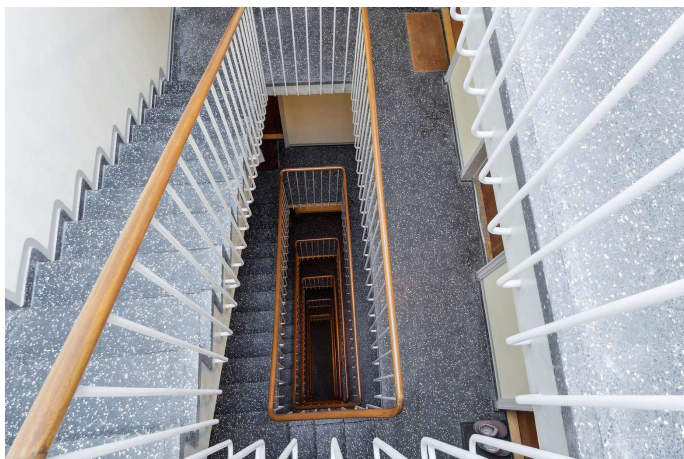


Badeværelse

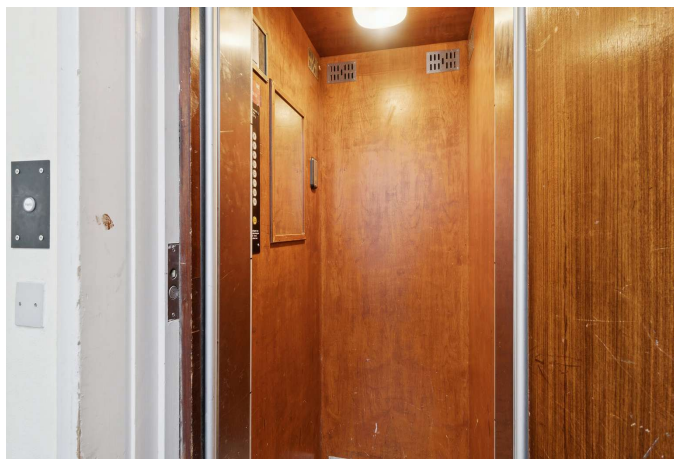
Adresse: Dronningens Tværgade 32, 7. th, 1302 København K
Kontantpris: kr. 16.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH724
Ejerudgift/md.: kr. 11.705

Dato: 22.02.2026



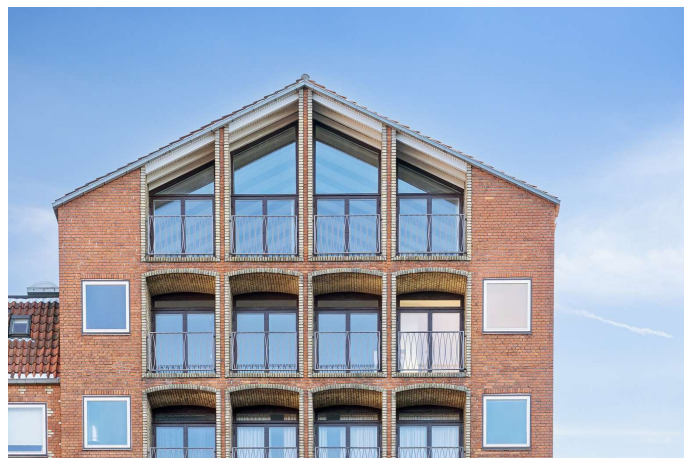
Opgang



Gang



Udsigt



Udendørs

Adresse: Dronningens Tværgade 32, 7. th, 1302 København K
 Kontantpris: kr. 16.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH724
 Ejerudgift/md.: kr. 11.705

Dato: 22.02.2026

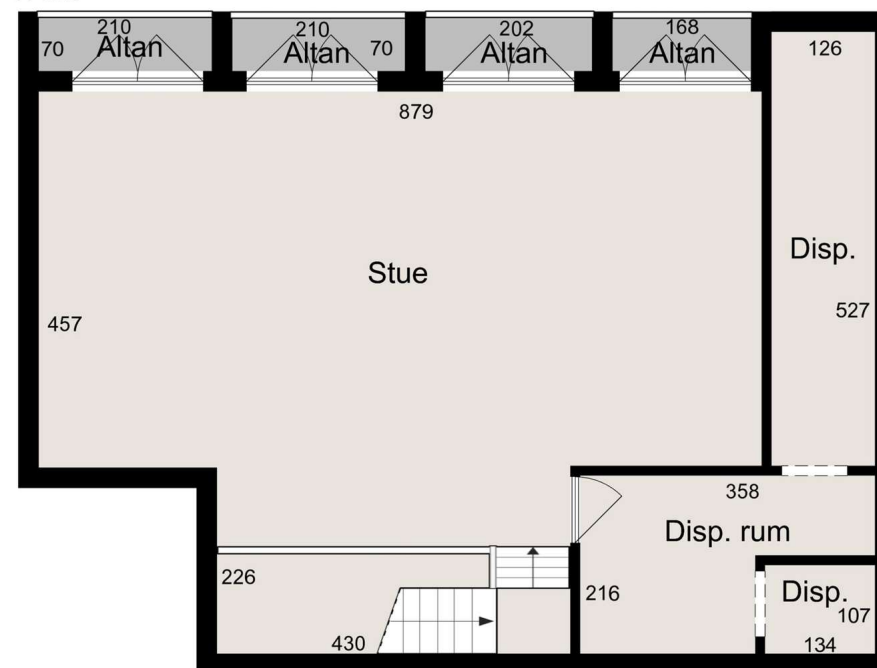


Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

Adresse: Dronningens Tværgade 32, 7. th, 1302 København K
Kontantpris: kr. 16.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH724
Ejerudgift/md.: kr. 11.705

Dato: 22.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Adresse: Dronningens Tværgade 32, 7. th, 1302 København K
Kontantpris: kr. 16.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH724
Ejerudgift/md.: kr. 11.705

Dato: 22.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	654 Sankt Annæ Vester Kvarter, København
BFE-nr.:	128140
Ejerl. Nr.:	26
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1957

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	13.196.000
Grundværdi:	8.471.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	10.556.800
Grundlag for grundskyld:	6.776.800

Arealer**

Tinglyst areal:	171 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	171 m ²
BBR-boligareal:	176 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:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Afventer oplysninger

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 32, 7. th, 1302 København K
Kontantpris: kr. 16.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH724
Ejerudgift/md.: kr. 11.705

Dato: 22.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Willis Towers Watson I/S

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.: 16.512 Forbrug: 0 a/c

Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 16.512 p.a.

Vand betales a/c med kr. 5.368 p.a.

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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Dronningens Tværgade 32, 7. th, 1302 København K
Kontantpris: kr. 16.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH724
Ejerudgift/md.: kr. 11.705

Dato: 22.02.2026

Ejerudgift 1. år:

Ydelse på gæld uden for købesum
Ejendomsværdiskat
Rottebekæmpelse 2026
Fællesudgifter

kr. 23.852
kr. 67.633
kr. 195
kr. 48.776

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Ejerskiftegebyr til administrator
Oprettelse af sikkerhed til ejerforeningen , anslået
Ejer skal betale for navneskilt. Skilt koster 565 kr. og opsætning
150 kr , anslået
I alt

kr. 16.250.000
kr. 99.350
kr. 3.250
kr. 6.000
kr. 715
kr. 16.359.315

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. 140.456

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: 815.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 85.977 md. / 1.031.718 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 70.999 md. / 851.992 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 32, 7. th, 1302 København K Kontantpris: kr. 16.250.000	Sagsnr.: 109CI-MH724 Ejerudgift/md.: kr. 11.705	Dato: 22.02.2026
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: Beskrivelse Fælleslån 1 Gebyr fælleslån 1 vil en gang årligt blive opkrævet med kr. 500,00 med forbehold for prisstigning.	Beløb 294.512 Pr. dato 31.12.2025 13.02.2026

Ejerforening
Navn: E/F Prinsessegården
Eksisterende sikkerhed: Kr. 68.400 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:
Admin: 171 / 12599
Tinglyst: 171 / 12599
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret
Der er brugsret til et stk. pulterrum.

Fællesfaciliteter
Afventer oplysninger

Servitutter
- Nr. 1: 18.12.1956 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_F-I_503
- Nr. 2: 05.09.1957 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering 1_F-I_503
- Nr. 3: 22.05.1958 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt,Resp lån i off midler
- Nr. 4: 22.05.1958 - Dok om fælles bebyggelsesplan og fælles gård mv
- Nr. 5: 24.06.1958 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_F-I_503
- Nr. 6: 18.08.1959 - Dok om fælles spildevandsløb mv, Resp lån i off midler
- Nr. 7: 02.02.1962 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_F-I_503
- Nr. 8: 09.05.1963 - Dok om udgifterne til ren-og vedligeholdelse af det i fællesskab etablerede gård-oghaveanlæg mv
- Nr. 9: 30.06.1966 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_F-I_503
- Nr. 10: 04.10.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv

- Nr. 11: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 12: 01.04.1996 - Fredningsbeslutning 1_F-I_503
- Nr. 13: 11.06.1996 - Bevaringsdeklaration i.h.t. § 15 i lov om bygningsfredning 1_F-I_503
- Nr. 14: 17.09.2001 - Dok til Miljøministeriet, Skov- og Naturstyrelsen indeh. særlige bevaringsbestemmelser ved opdeling i ejerlejligheder, herunder oprettelse af grundfond (lov om bygningsfredning §§ 27 og 28) 1_F-I_503
- Nr. 15: 25.01.2002 - Dok indeholder dispositionsindskrænkninger
- Nr. 17: 02.10.2017 - Opklassificering til offentlig vej
- Nr. 18: 12.08.2025 - Nedenstående særvedtægt vedtaget på generalforsamling 2. maj 2024 og ekstraordinær generalforsamling 24. juni 2024.

Planer
Kommuneplan R24.B.1.29 - R24.B.1.29 - B

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 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.



Adresse: Dronningens Tværgade 32, 7. th, 1302 København K
Kontantpris: kr. 16.250.000

Sagsnr.: 109CI-MH724
Ejerudgift/md.: kr. 11.705

Dato: 22.02.2026

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.

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 bestyrelses 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.

Sikkerhed til ejerforeningen

Der gøres opmærksom på at beløbet bliver indeksreguleret. Udover indekseringen skal der ikke ske ændringer i sikkerheden.

Grundfond

Der er etableret grundfond, hvortil der sker årlige indbetalinger. Opsparing i grundfonden for denne

lejlighed kan ses i oversigten "Grundfond" i årsrapporten. Et negativt beløb betyder negativ opsparing og er således et skyldigt beløb til grundfonden.

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