



**REAL**

## Dronningens Tværgade 46, 1. 1., 1302 København K

Ejd. type  
Kontantpris  
Ejerudgift  
Byggear

**Ejerlejlighed**  
**4.750.000**  
**2.719**  
**1956**

Bolig m2  
Værelser

**72**  
**1**

Sagsnr. **109CI-AM280**

---

**RealMæglerne** City & Christianshavn ApS

Store Kongensgade 53, st. / 1264 København K / Tlf. 32830600 / [www.realmaeglerne.dk/kbh-city](http://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 46, 1. 1., 1302 København K  
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 109CI-AM280  
Ejerudgift/md.: kr. 2.719

Dato: 24.11.2025



## Beskrivelse:

Det er hyggelige hjemmerammer, der venter dig, hvis du overtager denne skønne City-lejlighed. Boligen ligger helt tæt på Kongens Have – endda med dig til én af de charmerende pavilloner.

Udsynet til sidstnævnte får du glæde af fra den dejlige stue, der vender mod vest. Både stuen og det tilstødende køkken har dobbeltdør ud til hver sin franske altan, og i det funktionelle køkken kan der indrettes en lille spisekrog.

Køkkenet fremstår med hvide fronter, enkle greb og sorte bordplader, og det er udstyret med en opvaskemaskine.

Den gode planløsning inkluderer endvidere en smart sovesektion og et stort badeværelse samt en rummelig entré. Sovesektionen kan snildt møbleres med dobbeltseng og skab eller kommode, og entréen spæder til med fornemme opbevaringsforhold i form af flere indbyggede skabe.

Badeværelset er som sagt gavmildt på kvadratmeter, og det har hvide vægfliser og klassisk terrazzogulv samt muret bruseniche og vaskesøjle.

Lejligheden har til huse på første sal i en 50'er-ejendom med elevator. Fra hoveddøren har du kun omkring 150 meter til Kongens Have, og de omkringliggende gader byder sig til med et sandt overflødhedshorn af caféer, restauranter og specialbutikker. Med en adresse som denne er det naturligvis også let at krydre hverdage og weekender med kulturelle oplevelser, og nærheden til metroen ved Marmorkirken er et plus på den praktiske konto.

## 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 46, 1. 1., 1302 København K  
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 109CI-AM280  
Ejerudgift/md.: kr. 2.719

Dato: 24.11.2025



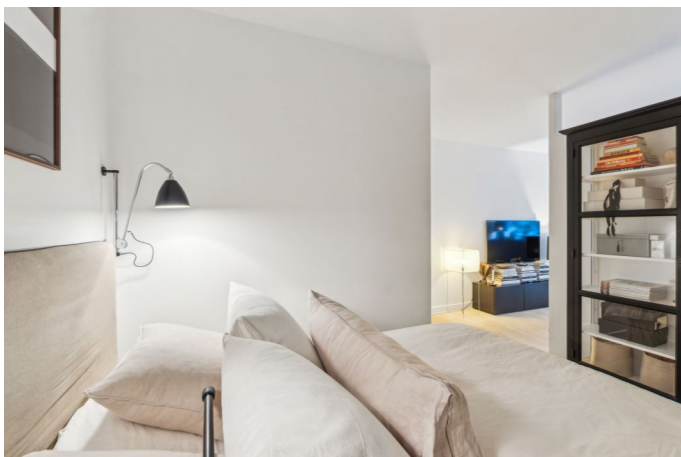
soveværelse



soveværelse



soveværelse



soveværelse



indendørs



indendørs

Adresse: Dronningens Tværgade 46, 1. 1., 1302 København K  
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 109CI-AM280  
Ejerudgift/md.: kr. 2.719

Dato: 24.11.2025



bryggers



indendørs



indendørs



stue



stue



indendørs

Adresse: Dronningens Tværgade 46, 1. 1., 1302 København K  
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 109CI-AM280  
Ejerudgift/md.: kr. 2.719

Dato: 24.11.2025



spisestue



køkken



køkken



udendørs



gårdmiljø



facade

Adresse: Dronningens Tværgade 46, 1. 1., 1302 København K  
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 109CI-AM280  
Ejerudgift/md.: kr. 2.719

Dato: 24.11.2025



gårdmiljø

Adresse: Dronningens Tværgade 46, 1. 1., 1302 København K  
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 109CI-AM280  
Ejerudgift/md.: kr. 2.719

Dato: 24.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Dronningens Tværgade 46, 1. 1., 1302 København K  
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 109CI-AM280  
Ejerudgift/md.: kr. 2.719

Dato: 24.11.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 653 a Sankt Annæ Vester Kvarter, København  
BFE-nr.: 127289  
Ejl.nr.: 3  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1956

##### **Arealer\***

Tinglyst areal i alt: 63 m<sup>2</sup>  
- heraf boligareal: 63 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 72 m<sup>2</sup>  
Evt. øvrige arealer:

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 4.125.000 kr.  
Grundværdi: 2.854.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.300.000 kr.  
Grundlag for grundskyld:

#### Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Dronningens Tværgade 46, 1. 1., 1302 København K  
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 109CI-AM280  
Ejerudgift/md.: kr. 2.719

Dato: 24.11.2025

#### 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

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 3.540 Forbrug: a/c

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

**Varme betales a/c med kr. 3.540,00 p.a.**

**Der gøres opmærksom på, at fællesudgifterne er reduceret med kr. 2.000, svarende til**

**lejlighedens andel af budgetteret vandforbrug - Anslået**

**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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Lettere forurening**

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

##### **Antenne**

Der er mulighed for kabel-tv i ejendommen. Ejer aftaler og afregner direkte med YouSee. Ejendommen har intet fælles internet via en internetudbyder.

##### **Husdyr**

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

##### **Udlejning**

Det er tilladt at udleje boligen jf. ejerforeningens vedtægter § 20.4 og 20.5.

##### **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.

Adresse: Dronningens Tværgade 46, 1. 1., 1302 København K  
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 109CI-AM280  
Ejerudgift/md.: kr. 2.719

Dato: 24.11.2025

#### Ejerudgift 1. år:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                            |     |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------|-------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat                                                                                                                                                                                                                                                                                 | kr. | 16.830 | Kontantpris/udbetaling                          | kr. | 4.750.000 |
| Ejerforening                                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 15.650 | Tinglysningsafgift af skødet                    | kr. | 30.350    |
| Rottebekæmpelse - anslået                                                                                                                                                                                                                                                                         | kr. | 150    | Gebyr til administrator, notering af ejerskifte | kr. | 2.750     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |        | I alt                                           | kr. | 4.783.100 |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                             |     | 32.630 |                                                 |     |           |

#### 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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.996 md./ 299.949 år Netto **ekskl.** ejerudgift 20.625 md./ 247.500 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: 21.11.2025  
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: Dronningens Tværgade 46, 1. 1., 1302 København K  
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 109CI-AM280  
Ejerudgift/md.: kr. 2.719

Dato: 24.11.2025

#### 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: 63/8371

Adm. fordelingstal: 63/8371

Sikkerhed til e/f: 54.000 kr.

I form af: Anden hæftelse fra 2014 - den til enhver tid værende ejer

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

#### **Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**

##### **Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 14.07.2014 - Prioritet i forhold til andre servitutter, der også har forprioritet, afgøres af anmeldelsestidspunktet.

Nr. 2 lyst d. 08.07.1955 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Nr. 3 lyst d. 13.07.1955 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Nr. 4 lyst d. 15.11.1955 - Dok om fælles afløb fra gårdarealerne på matr nr 652 og 653, Resp lån i off midler

Nr. 5 lyst d. 27.02.1957 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv

Nr. 6 lyst d. 18.02.1958 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv

Nr. 7 lyst d. 04.10.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv

Nr. 8 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv

Nr. 9 lyst d. 04.09.1995 - Bevaringsdekl.

Nr. 10 lyst d. 01.04.1996 - Fredningsbeslutning

Nr. 11 lyst d. 07.06.2000 - Lokalplan nr 323

Nr. 12 lyst d. 28.08.2012

Nr. 13 lyst d. 20.08.2014 - tillæg tinglyst under 18.08.2017

Nr. 15 lyst d. 20.08.2014

Nr. 16 lyst d. 18.08.2017 - Tillæg til vedtægter

Nr. 17 lyst d. 05.02.2018

#### **Lokalplan:**

Plan - Kronprinsessegade

#### **Kommuneplan:**

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

#### **Kommuneplanramme:**

Plan - R24.B.1.29 - B

#### **Kommuneplanstrategi:**

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

#### **Spildevandsplan:**

Kloakopland - 216

Nr. 1 lyst d. 14.07.2014 lbnr. 1005487850 Prioritet i forhold til andre servitutter, der også har forprioritet, afgøres af anmeldelsestidspunktet. Filnavn: 997c37f5-764e-433e-926e-d9351e8049c8

Adresse: Dronningens Tværgade 46, 1. 1., 1302 København K  
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 109CI-AM280  
Ejerudgift/md.: kr. 2.719

Dato: 24.11.2025

Nr. 2 lyst d. 08.07.1955 lbnr. 2126-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv AKT 1\_A-I\_306  
Nr. 3 lyst d. 13.07.1955 lbnr. 2215-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv AKT 1\_A-I\_498  
Nr. 4 lyst d. 15.11.1955 lbnr. 4569-01 Tillægstekst Dok om fælles afløb fra gårdarealerne på matr nr 652 og 653, Resp lån i off midler Filnavn: 1\_A-I\_306  
Nr. 5 lyst d. 27.02.1957 lbnr. 7478-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv AKT 1\_A-I\_498  
Nr. 6 lyst d. 18.02.1958 lbnr. 7456-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv AKT 1\_A-I\_498  
Nr. 7 lyst d. 04.10.1991 lbnr. 904498-01 Tillægstekst Dok om fundering og grundvandssænkning mv Filnavn: 1\_S-I\_50  
Nr. 8 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 904499-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv Filnavn: 1\_F-I\_13  
Nr. 9 lyst d. 04.09.1995 lbnr. 418663-01 Tillægstekst Bevaringsdekl. AKT 1\_A-I\_498  
Nr. 10 lyst d. 01.04.1996 lbnr. 30065-01 Tillægstekst Fredningsbeslutning AKT 1\_A-I\_498  
Nr. 11 lyst d. 07.06.2000 lbnr. 55795-01 Tillægstekst Lokalplan nr 323 Filnavn: 1\_B-I\_553  
Nr. 12 lyst d. 28.08.2012 lbnr. 1003816057 Filnavn: 53cc4933-187c-4ac0-8824-8068a62b8188  
Nr. 13 lyst d. 20.08.2014 lbnr. 1005576791 Bemærk tillæg tinglyst under 18.08.2017-1008926033 Filnavn: bc406bf9-21fd-43c3-87f7-78e68f301ccb  
Nr. 15 lyst d. 20.08.2014 lbnr. 1005576791 Filnavn: bc406bf9-21fd-43c3-87f7-78e68f301ccb  
Nr. 16 lyst d. 18.08.2017 lbnr. 1008926033 Tillæg Tillæg til vedtægter tinglyst 20.08.2014-10005576791. Filnavn: 1b740d7c-ae4e-469f-b81a-227130f62dd4  
Nr. 17 lyst d. 05.02.2018 lbnr. 1009539952 Filnavn: c5f1c3d7-7663-4372-9548-c0f39d1a72cd

**Brugsret og fællesfaciliteter:**

**Brugsret:** Pulterrum

**Fællesfaciliteter:** Cykelkælder og fællesvaskeri

**Standardfinansieringsforbehold:**

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

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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