



REAL



Dronningens Tværgade 32, 6. 4, 1302 København K

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	58
Kontant	5.495.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.344	Altan	Ja
Byggeår	1957		

Sagsnr. **109CI-MH740**

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, 6. 4, 1302 København K
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 109CI-MH740
Ejerudgift/md.: kr. 3.344

Dato: 06.05.2026



Charmerende lejlighed med elevator, altan og udsigt til Marmorkirken

På sjette sal i det ikoniske byggeri Dronningegården fra 1957, som er tegnet af arkitekterne Kay Fisker, C.F. Møller og Svend Eske Kristensen og ligger i den rolige del af Dronningens Tværgade midt i Indre København, finder du denne charmerende lejlighed. Herfra har du udsigt til selveste Marmorkirken.

Lejligheden fordeler sig over en stor stue, et charmerende køkken med mange originale designdetaljer, et flisebeklædt badeværelse med badekar og en skøn, sydøstvendt altan. Lejligheden er indflytningsklar, men den kan også moderniseres og med sin unikke beliggenhed nærme sig minimalistisk liebhaveri. Placeringen på sjette sal giver et smukt naturligt lysindfald, som det er få beboere i Københavns tætte og høje byggeri forundt.

Selve ejendommen emmer af godt klassisk håndværk og elegante arkitektoniske beslutninger, hvilket blandt andet ses i de smukke hvælvede lofter på altanerne og i den originale, træbeklædte elevator.

Beliggenheden i den stille ende af Dronningens Tværgade er enormt attraktiv. Her er du tæt på alt i hverdagslivet, Kongens Have er lige rundt om hjørnet, og så har du hele byens kultur-, café- og restauranttilbud lige for dine fødder. Derudover kommer du nemt rundt i byen med Marmorkirkens Metro blot nogle få hundrede meter væk, og hvis du skal helt ud af storbyen, er Nørreport Station indenfor gåafstand.

Her får du altså en mulighed for at bo helt centralt i København i en charmerende og højt beliggende lejlighed i en ikonisk ejendom. Sikke et tilbud.

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.

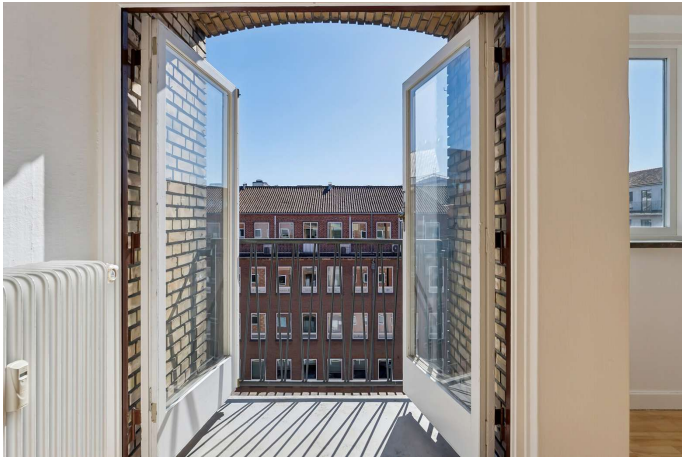
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mikkel Heinemann

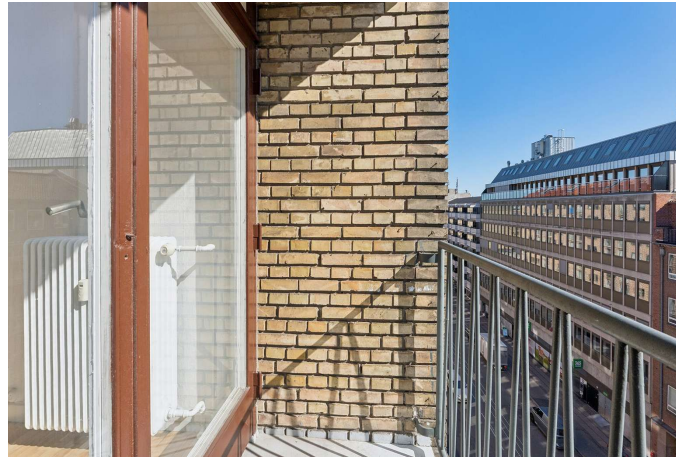
Adresse: Dronningens Tværgade 32, 6. 4, 1302 København K
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 109CI-MH740
Ejerudgift/md.: kr. 3.344

Dato: 06.05.2026



Udsigt



Altan



Stue



Stue



Gang

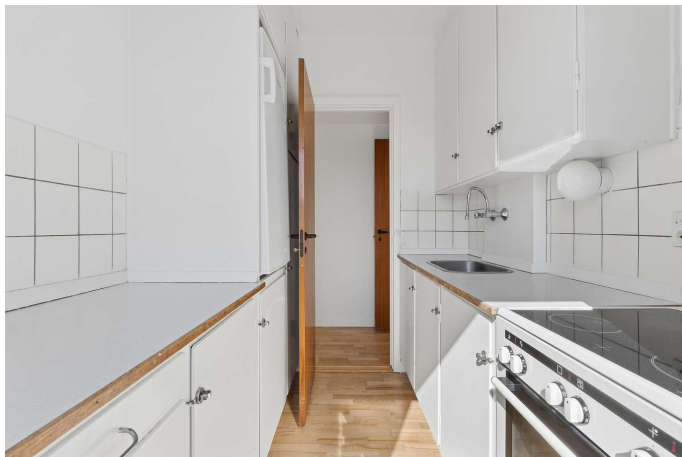


Køkken

Adresse: Dronningens Tværgade 32, 6. 4, 1302 København K
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 109CI-MH740
Ejerudgift/md.: kr. 3.344

Dato: 06.05.2026



Køkken



Soveværelse



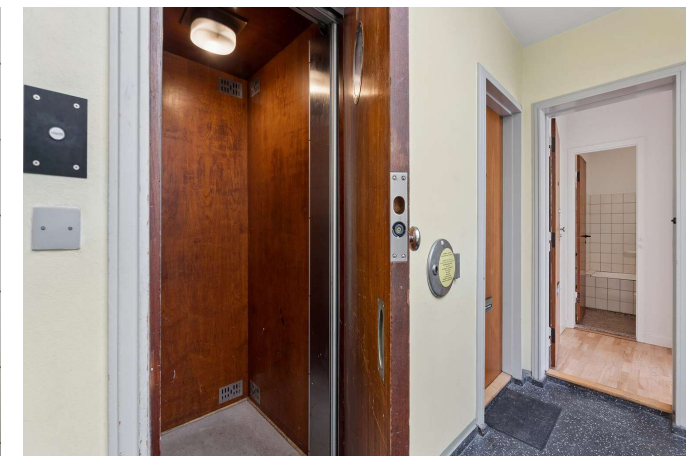
Soveværelse



Gang



Badeværelse



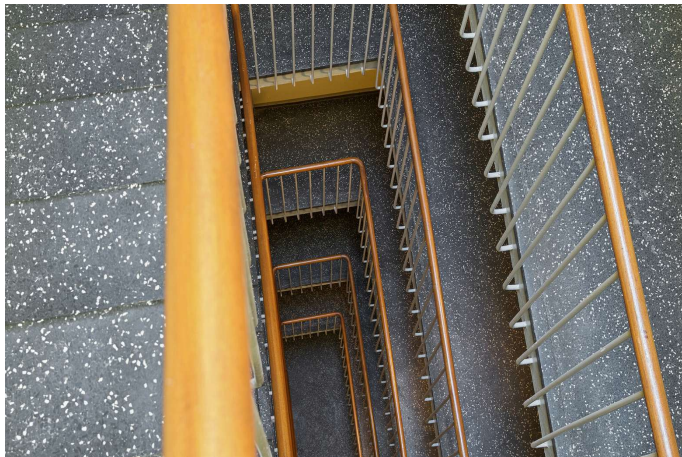
Gang



Adresse: Dronningens Tværgade 32, 6. 4, 1302 København K
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 109CI-MH740
Ejerudgift/md.: kr. 3.344

Dato: 06.05.2026



Trappe



Udendørs



Adresse: Dronningens Tværgade 32, 6. 4, 1302 København K
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 109CI-MH740
Ejerudgift/md.: kr. 3.344

Dato: 06.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Adresse: Dronningens Tværgade 32, 6. 4, 1302 København K
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 109CI-MH740
Ejerudgift/md.: kr. 3.344

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	654 Sankt Annæ Vester Kvarter, København
BFE-nr.:	128138
Ejerl. Nr.:	24
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1957

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.256.000
Grundværdi:	2.833.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.404.800
Grundlag for grundskyld:	

Arealer**

Tinglyst areal:	53 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	53 m ²
BBR-boligareal:	58 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):

De i lejligheden værende hårde hvide varer

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, 6. 4, 1302 København K
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 109CI-MH740
Ejerudgift/md.: kr. 3.344

Dato: 06.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.006 Forbrug: ac

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 5.006 p.a.

Der gøres opmærksom på, at fællesudgifterne er reduceret med kr. 1350, svarende til lejlighedens andel af budgetteret vandforbrug

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, 6. 4, 1302 København K
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 109CI-MH740
Ejerudgift/md.: kr. 3.344

Dato: 06.05.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ydelse på gæld uden for købesum	kr.	7.237	Kontantpris	kr.	5.495.000
Ejendomsværdiskat	kr.	17.364	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Fællesudgifter	kr.	15.430	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelse 2026	kr.	97	Navneskilt bestilles direkte hos viceværten af ejerne selv. Ejer skal betale for navneskilt. Skilt koster 593,75 kr. og opsætning 150 kr., anslået	kr.	750
			I alt	kr.	5.533.100
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	40.128			

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/nettoyldelse 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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.130 md. / 361.564 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.647 md. / 295.765 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026 **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, 6. 4, 1302 København K
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 109CI-MH740
Ejerudgift/md.: kr. 3.344

Dato: 06.05.2026

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. 18: hovedstol kr. 40.921.000
Nr. 19: hovedstol kr. 55.996.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån - Afventer administrator	91.282	31.12.2025

Ejerforening

Navn: E/F Prinsessegården
Eksisterende sikkerhed: Kr. 21.200 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 53 / 12599
Tinglyst: 53 / 12599
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Fællesfaciliteter

Der er fælles vaskeri i ejendommen. Der betales med mønter.

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. 16: 02.10.2017 - Opklassificering til offentlig vej
- Nr. 17: 12.08.2025 - Nedenstående særvedtægt vedtaget på generalforsamling 2. maj 2024 og ekstraordinær generalforsamling 24. juni 2024.

Planer

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

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.

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.



Adresse: Dronningens Tværgade 32, 6. 4, 1302 København K
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 109CI-MH740
Ejerudgift/md.: kr. 3.344

Dato: 06.05.2026

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.

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.

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.

Kommune- & Spildevandsplaner

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Plan - R24.T0.1.1 - T*

Plan - R24.B.1.29 - B

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad
Kloakopland - 216

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