

Dronningens Tværgade 38, 7. tv, 1302 København K

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**72**
Kontant	**6.695.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**3.209**	Altan	**Ja**
Byggeår	**1957**		

Sagsnr. **109CI-MH772**

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
Store Kongensgade 53 / 1264 København K / Tlf. +45 32830600 / www.realmaeglerne.dk/kbh-city

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
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 38, 7. tv, 1302 København K
Kontantpris: kr. 6.695.000
Sagsnr.: 109CI-MH772
Ejerudgift/md.: kr. 3.209
Dato: 22.11.2026



Penthouse på 7. etage med elevator og sydvendt altan!

På 7. sal i hjertet af København K finder I denne lyse og velindrettede lejlighed, hvor den høje placering giver boligen en helt særlig fornemmelse af luft, lys og udsyn.

Lejlighedens naturlige samlingspunkt er den rummelige stue, hvor de store vinduespartier sørger for et skønt lysindfald. Herfra er der direkte udgang til den sydvendte altan, hvorfra udsigten åbner sig over gårdens tage og den karakteristiske københavnske arkitektur. En sjælden kvalitet midt i Indre By og et oplagt sted at nyde morgenkaffen eller de lange sommeraftener.

Boligen rummer desuden et separat køkken med spiseplads, et regulært værelse samt et lyst badeværelse med badekar. Planløsningen udnytter kvadratmeterne godt og giver en bolig, der både fungerer til hverdagen og til gæster.

Adressen placerer jer centralt i København K med byens mange caféer, restauranter, butikker og kulturliv inden for kort afstand. Samtidig får I på 7. sal mulighed for at trække jer tilbage fra byen og nyde udsigten fra jeres egen altan.

En attraktiv citylejlighed for jer, der ønsker **central beliggenhed, masser af lys, elevator, altan og udsigt** samlet på én adresse.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

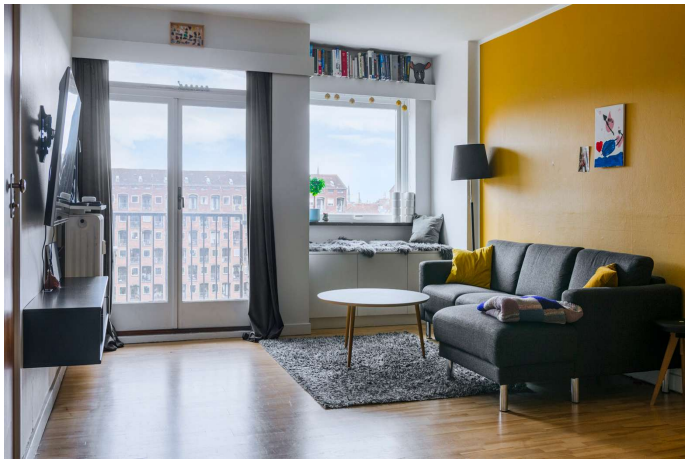
RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

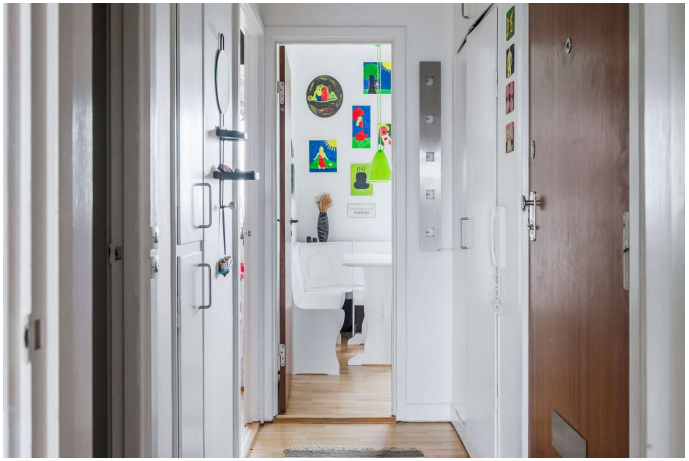
Adresse: Dronningens Tværgade 38, 7. tv, 1302 København K
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 109CI-MH772
Ejerudgift/md.: kr. 3.209

Dato: 22.11.2026









COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

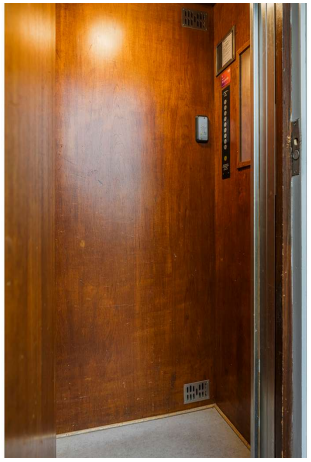
Adresse: Dronningens Tværgade 38, 7. tv, 1302 København K
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 109CI-MH772
Ejerudgift/md.: kr. 3.209

Dato: 22.11.2026





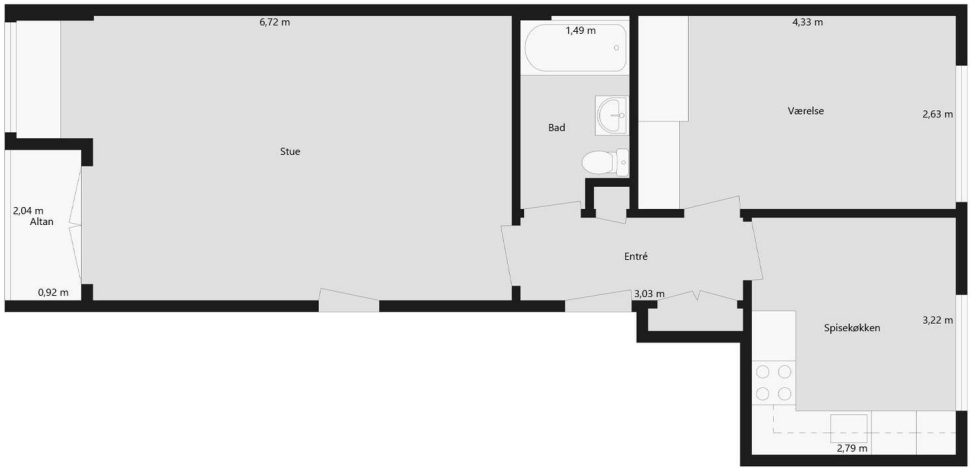

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Dronningens Tværgade 38, 7. tv, 1302 København K
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 109CI-MH772
Ejerudgift/md.: kr. 3.209

Dato: 22.11.2026



PLANTEGNINGEN ER EN IKKE MÅLBAR ILLUSTRATION. OG AFVIGELSER KAN FOREKOMME

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Dronningens Tværgade 38, 7. tv, 1302 København K
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 109CI-MH772
Ejerudgift/md.: kr. 3.209

Dato: 22.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	654 Sankt Annæ Vester Kvarter, København
BFE-nr.:	127717
Ejerl. Nr.:	108
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1957

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.911.000
Grundværdi:	3.340.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.928.800
Grundlag for grundskyld:	

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	63 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	63 m^2
BBR-boligareal:	72 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):

komfur Gram - ovn Gram - Kogeplade Gram - Emhætte Blomberg -Køøle/fryseskab Samsung - Opvaskemaskine Bosch 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

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:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 14.160 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 14.160 p.a.
vand er udtrukket af fællesudgifterne med kr. 2.181 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

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Dronningens Tværgade 38, 7. tv, 1302 København K
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 109CI-MH772
Ejerudgift/md.: kr. 3.209

Dato: 22.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	20.037
Fællesudgifter	kr.	18.364
Rottebekæmpelse 2026	kr.	107
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	38.508

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	6.695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	42.050
Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	3.250
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.	6.741.050

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

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: 335.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 37.506 md. / 450.075 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 30.686 md. / 368.236 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Dronningens Tværgade 38, 7. tv, 1302 København K
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 109CI-MH772
Ejerudgift/md.: kr. 3.209

Dato: 22.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 17: hovedstol kr. 3.975.000
Nr. 19: hovedstol kr. 396.000
Nr. 20: hovedstol kr. 480.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: E/F Prinsessegården
Eksisterende sikkerhed: Kr. 25.200 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 63 / 12599
Tinglyst: 63 / 12599
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret
Brugsret til pulterrum jf. ejerlejlighedsskema

Fællesfaciliteter
Der er fælles vaskeri i ejendommen. Der betales med mønter. jf. ejerlejlighedsskema
Der er tørrerum i kælderen sammen med vaskeriet oplyser sælger

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. 18: 12.08.2025 - Nedenstående særvedtægt vedtaget på generalforsamling 2. maj 2024 og ekstraordinær generalforsamling 24. juni 2024.

Planer
Ingen

Kommune- & Spildevandsplaner
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
Kloakopland - 216

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

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.

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
Det er ikke tilladt at holde husdyr, jf. foreningens husorden samt vedtægternes § 32.

Udlejning
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. 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.

Grundfond
Der er etableret grundfond, hvortil der sker årlige indbetalinger i december måned.
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.
Der kan ligeledes oplyses at den årlige indbetaling til grundfonden stiger med 25% fra december 2026, da grundfonden er blevet pålagt moms af slots- og kulturarvstyrelsen.

Kommende projekter
Der er på tale i foreningen at der skal laves nyt tag.
Projektet til omkring 34 mill. Der er beboerhøring i februar 2027 med henblik på behandling på generalforsamlingen i foråret.
Projektet er ikke vedtaget endnu i foreningen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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