

REAL



Dronningens Tværgade 39, st. 3., 1302 København K

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
4.295.000
3.683
1943

Bolig m2
Værelser

51
1

Sagsnr. **109CI-AM341**

RealMæglerne City & Christianshavn ApS

Store Kongensgade 53, st. / 1264 København K / Tlf. 32830600 / www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Salgsopstilling

RealMæglerne City & Christianshavn ApS

CVR-nr. 34080992

Store Kongensgade 53, st. / 1264 København K

Tlf. 32830600 / city@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/kbh-city

REAL

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 39, st. 3., 1302 København K
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 109CI-AM341
Ejerudgift/md.: kr. 3.683

Dato: 01.01.2026



Beskrivelse:

I Frederiksstaden finder I denne elegante lejlighed, som har højt til loftet og en fantastisk planløsning. Lejligheden er et oplagt forældrekøb, og beliggenheden sørger for nærhed til alt det, som bymennesket elsker.

Det er ganske få skridt, der adskiller jer fra de smukke omgivelser i Kongens Have, og I har ligeledes kort afstand til Marmorkirken, Strøget og et fænomenalt udvalg af caféer, barer og spisesteder. Alt det praktiske såsom offentlig transport og indkøbsmuligheder er også inden for nær rækkevidde.

Hjemmet ligger i stueetagen i en smuk ejendom fra 1943, der præsenterer sig flot i bybilledet. Hele boligen fremstår lys og indretningsvenlig takket være den vidunderlige rummelighed, som giver hjemmet en fantastisk atmosfære.

Lejligheden indledes af en entré med indbyggede skabe, og i køkkenet oplever I et pænt, klassisk udtryk, hvor der er gode opbevaringsløsninger og fint med albuerum til madlavningen.

Stuen har en utrolig god størrelse, så den let indrettes med sofaområde og et afsnit til sengen, uden at rummet føles småt. Endelig skal I se badeværelset, som har terrazzogulv, hvide fliser og et separat bruseafsnit.

Som bonus har I også nem adgang til de grønne fællesarealer, som findes lige for foden af ejendommen.

Lyder det som et sted for jer? 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: Alexander Malling Petersen

Adresse: Dronningens Tværgade 39, st. 3., 1302 København K
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 109CI-AM341
Ejerudgift/md.: kr. 3.683

Dato: 01.01.2026



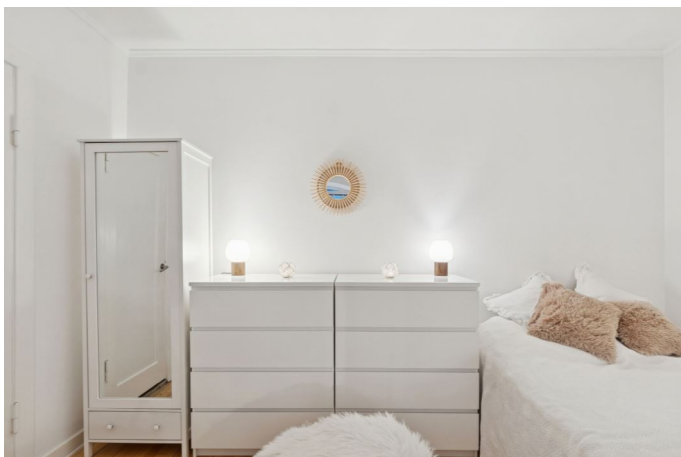
Spisestue



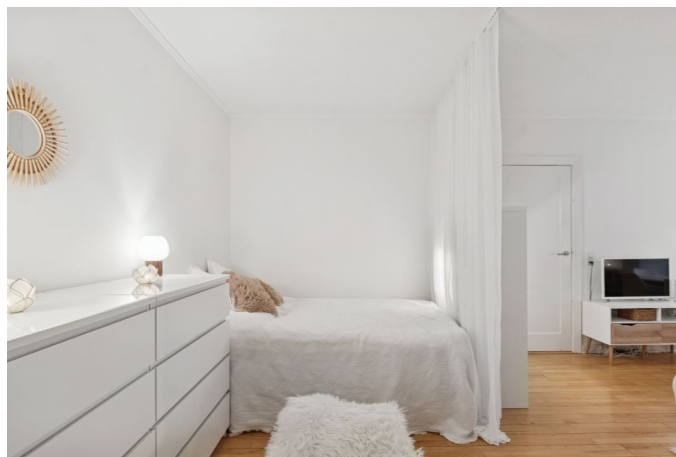
Stue



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse

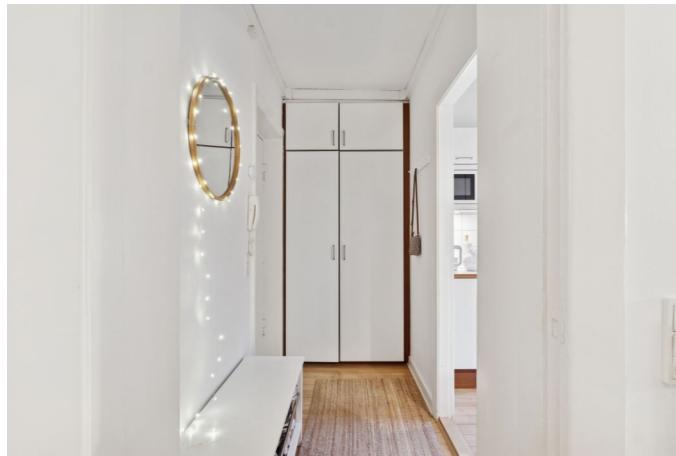
Adresse: Dronningens Tværgade 39, st. 3., 1302 København K
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 109CI-AM341
Ejerudgift/md.: kr. 3.683

Dato: 01.01.2026



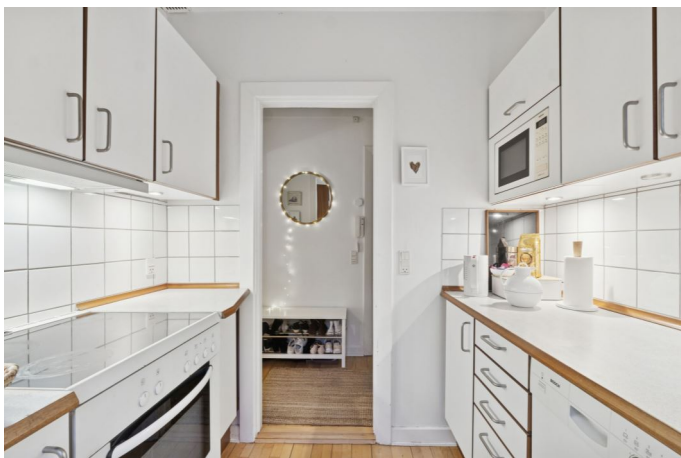
Stue



Gang



Køkken



Køkken



Gang



Stue

Adresse: Dronningens Tværgade 39, st. 3., 1302 København K
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 109CI-AM341
Ejerudgift/md.: kr. 3.683

Dato: 01.01.2026



Udendørs



Set fra vejen



Facade

Adresse: Dronningens Tværgade 39, st. 3., 1302 København K
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 109CI-AM341
Ejerudgift/md.: kr. 3.683

Dato: 01.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	648 Sankt Annæ Vester Kvarter, København
BFE-nr.:	126769
Ejl.nr.:	48
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1943

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.304.000 kr.
Grundværdi:	2.108.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.643.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	45 m ²
- heraf boligareal:	0 m ²
- heraf areal til andet:	45 m ²

BBR-boligareal:	51 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

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.

Adresse: Dronningens Tværgade 39, st. 3., 1302 København K
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 109CI-AM341
Ejerudgift/md.: kr. 3.683

Dato: 01.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Afventer administrator

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

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.

Olietank

Husdyr

Afventer administrator

Udlejning

Afventer administrator

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.000 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. 6.000 p.a. - anslået

Vand betales a/c med kr. 2.000 p.a. - 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 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Dronningens Tværgade 39, st. 3., 1302 København K
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 109CI-AM341
Ejerudgift/md.: kr. 3.683

Dato: 01.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	24.317	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.295.000
Rottebekæmpelse 2026 - anslået	kr.	200	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.650
Fællesudgifter - anslået	kr.	19.680	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået	kr.	2.000
			Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforeningen - anslået	kr.	3.125
			I alt	kr.	4.327.775
			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 bankgarantistillæse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		44.197			

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.109 md./ 277.307 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.940 md./ 227.283 år v/24,00%
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% 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: 01.01.2026
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: 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 39, st. 3., 1302 København K
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 109CI-AM341
Ejerudgift/md.: kr. 3.683

Dato: 01.01.2026

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	Beløb	Pr. dato
Afventer ejerlejlighedsskema		

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: Afventer administrator

Tinglyst fordelingstal: 45/9109

Adm. fordelingstal:

Sikkerhed til e/f: 54.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 14.07.2014 lbnr. 1005487635 Prioritet i forhold til andre servitutter, der også har forprioritet, afgøres af anmeldelsestidspunktet. Filnavn: 83cc6a31-4f81-43e7-9604-93e2a90dc1c7

Nr. 2 lyst d. 29.04.1943 lbnr. 520-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv AKT 1_A-I_445

Nr. 3 lyst d. 30.10.1943 lbnr. 4718-01 Tillægstekst Dok om fælles spildevands afløb, Resp lån i off midler Filnavn: 1_A-I_445

Nr. 4 lyst d. 22.11.1943 lbnr. 5156-01 Tillægstekst Dok om at ejendommens navn er "Christiansgården" AKT 1_A-I_445

Nr. 5 lyst d. 15.12.1943 lbnr. 5863-01 Tillægstekst Dok om elektrisk jordkabel, Ikke til hinder for prioritering AKT 1_A-I_445

Nr. 6 lyst d. 01.02.1944 lbnr. 7081-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv AKT 1_A-I_445

Nr. 7 lyst d. 12.09.1944 lbnr. 3928-01 Tillægstekst Dok om lejemålet vedr nærm anf etager AKT 1_A-I_445

Nr. 8 lyst d. 05.05.1976 lbnr. 9245-01 Tillægstekst Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering AKT 1_A-I_445

Nr. 9 lyst d. 03.05.1978 lbnr. 12762-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv AKT 1_A-I_445

Nr. 10 lyst d. 26.02.1987 lbnr. 3334-01 Tillægstekst Dok om retablering af lejligheden Dr.Tværgade 41 2 sal AKT 1_A-I_445

Nr. 11 lyst d. 04.10.1991 lbnr. 904294-01 Tillægstekst Dok om fundering og grundvandssænkning mv Filnavn: 1_S-I_50

Nr. 12 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 904295-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv Filnavn: 1_F-I_13

Nr. 13 lyst d. 04.09.1995 lbnr. 418664-01 Tillægstekst Bevaringsdekl. AKT 1_A-I_445

Nr. 14 lyst d. 01.04.1996 lbnr. 30069-01 Tillægstekst Fredningsbeslutning AKT 1_A-I_445

Nr. 15 lyst d. 07.06.2000 lbnr. 55795-01 Tillægstekst Lokalplan nr 323 Filnavn: 1_B-I_553

Nr. 16 lyst d. 16.07.2014 lbnr. 1005494565 Filnavn: 1a039685-b713-46df-b804-e34dc7c29d2d

Nr. 18 lyst d. 19.12.2014 lbnr. 1005938580 Filnavn: c8bf8690-2112-4163-93ac-cab94eb98219

Nr. 19 lyst d. 16.07.2014 lbnr. 1005494565 Filnavn: 1a039685-b713-46df-b804-e34dc7c29d2d

Nr. 20 lyst d. 16.07.2014 lbnr. 1005494565 Filnavn: 1a039685-b713-46df-b804-e34dc7c29d2d

Nr. 21 lyst d. 16.07.2014 lbnr. 1005494565 Filnavn: 1a039685-b713-46df-b804-e34dc7c29d2d

Nr. 22 lyst d. 16.07.2014 lbnr. 1005494565 Filnavn: 1a039685-b713-46df-b804-e34dc7c29d2d

Lokalplan:

Plan - Kronprinsessegade

Kommuneplan:



Adresse: Dronningens Tværgade 39, st. 3., 1302 København K
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 109CI-AM341
Ejerudgift/md.: kr. 3.683

Dato: 01.01.2026

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Kommuneplanramme:

Plan - R24.B.1.29 - B

Plan - R24.S.1.45 - S

Kommuneplanstrategi:

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Spildevandsplan:

Kloakopland - 216

Brugsret og 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