

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a dark blue square.

Dronningensgade 42, 1. 6., 1420 København K

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	59
Kontantpris	4.500.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.039		
Byggear	1962	Energimærke	C

Sagsnr. **109CI-AM337**

RealMæglerne City & Christianshavn ApS

Store Kongensgade 53, st. / 1264 København K / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Dronningensgade 42, 1. 6., 1420 København K
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 109CI-AM337
Ejerudgift/md.: kr. 3.039

Dato: 06.11.2025

Beskrivelse:

Historien om PAULUN og vores filosofi

Hvad betyder Paulun?

Hvis man slår ordet op i den danske ordbog, står der, at det er en bolig - et fredeligt og rart opholdssted.

Hos Paulun er vores ambition netop det.

Vi ønsker at hjælpe jer videre til jeres næste bolig, skabe et nyt hjem for jer og være et godt sted at være for ansatte, kunder og samarbejdspartnere.

PAULUN's historie går helt tilbage til 1973, hvor Niels Hald startede sin første mæglerbutik i hjemmet på Kastrupvej på Amager. Her handlede Niels med ejendomme hjemme fra privatboligen, arbejdede om dagen som entreprenør og brugte hver time af sin fritid på at handle med boliger og læse til ejendomsmægler på aftenskolen. I midten af 70'erne valgte Niels Hald at satse helhjertet på at formidle boliger og hjælpe danskerne med at finde et godt hjem.

I 2019 udtrådte familien fra et kædesamarbejde, som havde varet små tre årtier og skar antallet af butikker ned for at finde tilbage til kernen og være uafhængig mægler med den fleksibilitet og det nærvær, der er behov for, på et boligmarked, hvor det ofte kan gå hurtigt.

PAULUN er stadigvæk familieejet og går med etableringen af det helt nye PAULUN-koncept tilbage til sine rødder med få butikker, et tættere samarbejde med kunderne, medarbejdere, der brænder for den tætte relation med kunderne, og en organisation, der er uafhængig af kædeaftaler, samarbejdspartnere og fri til at vælge den bedste og rigtige løsning HVER gang.

Det er PAULUN. Og det er rent faktisk også i ovenstående, at du finder forståelsen og trygheden i, at vi vil varetage DIN bolighandel på den bedst mulige måde. Vi har gjort os vores erfaringer på godt og ondt på boligmarkedet og kan hjælpe dig med at navigere rundt i det bedst muligt. Vi tror på en tæt dialog og vi tror på at være tilstede.

VELKOMMEN TIL PAULUN.

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: Dronningensgade 42, 1. 6., 1420 København K
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 109CI-AM337
Ejerudgift/md.: kr. 3.039

Dato: 06.11.2025

OMRÅDET:

EJENDOMMEN:

INDRETNING

Har du en bolig der skal sælges? Så ring straks til PAULUN på telefon XXXX XXXX eller mail hertil: xxx@paulun.dk

Like din lokale PAULUN på www.facebook.com/paulunXXXX og se vores nye boliger og projekter før alle andre...

Adresse: Dronningensgade 42, 1. 6., 1420 København K
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 109CI-AM337
Ejerudgift/md.: kr. 3.039

Dato: 06.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	238 Christianshavns Kvarter, København
BFE-nr.:	110396
Ejl.nr.:	8
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1962

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.073.000 kr.
Grundværdi:	2.151.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.458.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.720.800 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	49 m ²
- heraf boligareal:	49 m ²

BBR-boligareal:	59 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: Dronningensgade 42, 1. 6., 1420 København K
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 109CI-AM337
Ejerudgift/md.: kr. 3.039

Dato: 06.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidig
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.800 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. 10.800 p.a. - anslået

Vand er udtrykt af fællesudgifterne med kr. 2.617 - 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: Energimærke C.

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.

Husdyr

Husdyr er tilladt, dog kun med bestyrelsens skriftlige samtykke, jf. vedtægternes § 28.

Udlejning

Udlejning. Tilladt, dog skal en lejekontrakt godkendes af bestyrelsen. jf. vedtægterne § 26.

Fællesarbejde

Ja - Der afholdes arbejdsdag 1. weekend i september - bestyrelsen udmelder dato i god tid. Der opkræves 300 kr. for manglende deltagelse.

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.

Adresse: Dronningensgade 42, 1. 6., 1420 København K
 Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 109CI-AM337
 Ejerudgift/md.: kr. 3.039

Dato: 06.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.538	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.500.000
Grundskyld	kr.	8.776	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Rottebekæmpelse - anslået	kr.	150	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået	kr.	2.450
Fællesudgifter - anslået	kr.	15.000	I alt	kr.	4.531.300
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		36.464			

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.628 md./ 283.538 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.495 md./ 233.943 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: 06.11.2025
 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: Dronningensgade 42, 1. 6., 1420 København K
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 109CI-AM337
Ejerudgift/md.: kr. 3.039

Dato: 06.11.2025

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: Beskrivelse Afventer ejerlejlighedsskema	Beløb	Pr. dato
---	--	-------	----------

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:
Fællesudg. fordeles efter: Afventer administrator
Tinglyst fordelingstal: 49/1275
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 15.000 kr.
I form af: Anden hæftelse fra 1979
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:
Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 27.02.1963 lbnr. 8220-01 Tillægstekst Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering
Nr. 2 lyst d. 14.02.1964 lbnr. 7440-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 3 lyst d. 22.12.1964 lbnr. 6484-01 Tillægstekst Byplanvedtægt
Nr. 4 lyst d. 17.11.1972 lbnr. 14895-01 Tillægstekst Byplanvedtægt, påtegning
Nr. 5 lyst d. 13.08.1979 lbnr. 32333-01-S0001 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Dronningensgade 42, Tillige lyst pantstiftende.
Nr. 6 lyst d. 15.10.1979 lbnr. 40266-01 Tillægstekst Dok om saneringsplan mv
Nr. 7 lyst d. 30.03.1988 lbnr. 4858-01 Tillægstekst Dok om saneringsplan mv, tillæg
Nr. 8 lyst d. 09.06.1989 lbnr. 7808-01 Tillægstekst Dok om fælles gård, opholdsareal mv
Nr. 9 lyst d. 22.05.1990 lbnr. 5945-01 Tillægstekst Vedtægter for "Kofoeds Skole-Karres Gårdlaug"
Nr. 10 lyst d. 04.10.1991 lbnr. 918320-01 Tillægstekst Dok om fundering og grundvandssænkning mv
Nr. 11 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 918321-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv

Nr. 12 lyst d. 05.09.2003 lbnr. 134030-01 Tillægstekst Tillæg til vedtægter for "Kofoeds Skole- karrés Gårdlaug Yderligere tekst
Nr. 13 lyst d. 19.10.2007 lbnr. 142441-01 Tillægstekst Dok om beskyttelse af metro mv.
Nr. 15 lyst d. 24.03.2018 lbnr. 1009682311 Tillæg Tillæg til vedtægt tinglyst 13.08.1979-32333-01-S0001.

Lokalplan:
Plan - Prinsessegade

Kommuneplan:
Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Kommuneplanramme:
Plan - R24.B.1.6 - B

Kommuneplanstrategi:
Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Spildevandsplan:
Kloakopland - 211

Brugsret og fællesfaciliteter:
Vaskeri. Der er fællesvaskeri i kælderens, mod betaling af 75 kr. pr. måned

Standardfinansieringsforbehold:
Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskitelånet reduceres med sikkerhed til ejerforeningen.

REAL

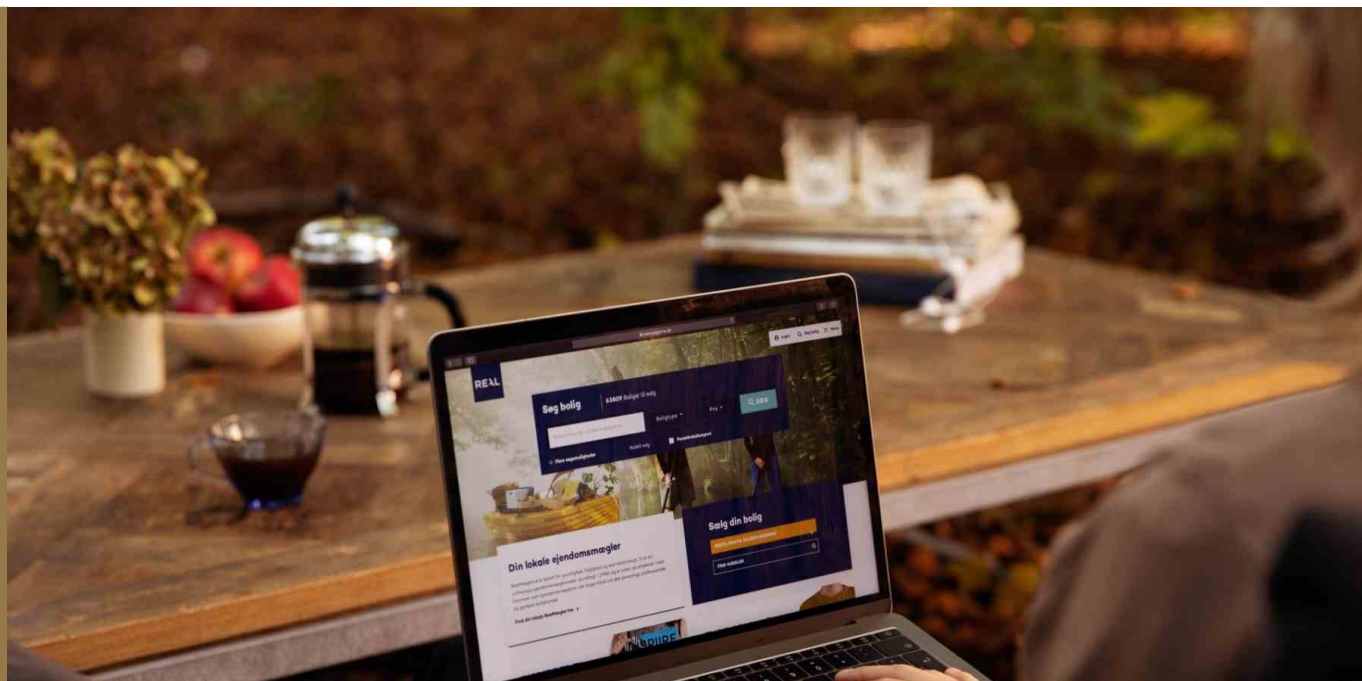
Guldkøber[®]

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