



REAL

Dronningens Tværgade 12, 3., 1302 København K

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	154
Kontantpris	10.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	8.378		
Byggeår	1814	Energimærke	B

Sagsnr. **109CI-MH653**

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: Dronningens Tværgade 12, 3., 1302 København K
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 109CI-MH653
Ejerudgift/md.: kr. 8.378

Dato: 27.11.2025



Beskrivelse:

Adressen bliver nærmest ikke mere central end her, hvor I bosætter jer midt i Frederiksstaden tæt på byens tilbud, daglige gøremål og hovedstadens vartegn. I disse omgivelser møder I denne femværelses lejlighed med en perfekt rumfordeling og en dejlig mængde lysindfald.

Jeres kommende hjem er placeret i en flot, ældre ejendom midt i bybilledet, som bag bygningen råder over en privat gård med cykelparkering. Bopælen i hjertet af København giver jer en super beliggenhed omringet af alle byens herligheder såsom det livlige handelsliv, restauranter og caféer ved Kongens Nytorv og Strøget, ligesom I er få minutters gang fra grønne åndehuller som Botanisk Have og Kongens Have. Når hverdagen melder sin ankomst, er det også praktisk med gåafstand til indkøb, metroen ved Marmorkirken, pasningstilbud og skoler.

Inden døre møder I en herskabslejlighed med mange smukke detaljer, hvoraf særligt de høje fyldningspaneler og rigt udsmykkede loftsrosetter bør nævnes. Rundturen starter i entréen, som på højre hånd leder jer til det store køkken med spiseplads, og drømmer I om et åbent køkken-alrum, er det også muligt. I får også et disponibelt rum, der kan bruges til opbevaring. Til venstre side træder I ind i de to omfangsrige stuer en suite, der modtager et fantastisk lysindfald.

Værelser får I 3 af, og de har alle gode, regulære størrelser, så I nemt indretter jer efter behov. I forlængelse af det ene finder I badeværelset med separat toilet, badekar og plads til vaskefaciliteter.

Gennem de lune måneder kan I vælge at benytte den fælles tagterrasse, der forkæler med den smukkeste udsigt til Marmorkirken og over området.

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 12, 3., 1302 København K
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 109CI-MH653
Ejerudgift/md.: kr. 8.378

Dato: 27.11.2025



Indendørs



Soveværelse



Soveværelse



Stue



Stue



Spisestue

Adresse: Dronningens Tværgade 12, 3., 1302 København K
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 109CI-MH653
Ejerudgift/md.: kr. 8.378

Dato: 27.11.2025



Indendørs



Indendørs



Arbejdsværelse



Spisestue



Spisestue



Spisestue

Adresse: Dronningens Tværgade 12, 3., 1302 København K
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 109CI-MH653
Ejerudgift/md.: kr. 8.378

Dato: 27.11.2025



Spisestue



Udsigt



Spisestue



Gang



Køkken



Køkken

Adresse: Dronningens Tværgade 12, 3., 1302 København K
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 109CI-MH653
Ejerudgift/md.: kr. 8.378

Dato: 27.11.2025



Gang



Gang



Gang



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Dronningens Tværgade 12, 3., 1302 København K
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 109CI-MH653
Ejerudgift/md.: kr. 8.378

Dato: 27.11.2025



Udendørs

Facade



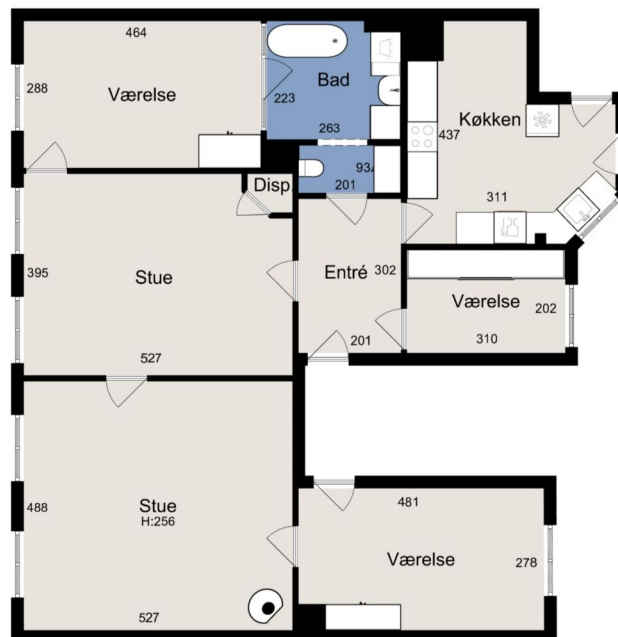
Udendørs

Facade

Adresse: Dronningens Tværgade 12, 3., 1302 København K
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 109CI-MH653
Ejerudgift/md.: kr. 8.378

Dato: 27.11.2025



Adresse: Dronningens Tværgade 12, 3., 1302 København K
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 109CI-MH653
Ejerudgift/md.: kr. 8.378

Dato: 27.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 244 b Sankt Annæ Øster Kvarter, København
BFE-nr.: 129409
Ejl.nr.: 5
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1814

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 138 m²
- heraf boligareal: 138 m²

BBR-boligareal: 154 m²

Evt. øvrige arealer:

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 9.562.000 kr.
Grundværdi: 5.929.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 7.649.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 4.743.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur AEG - Køle/fryseselektrolux - Opvaskemaskine Bosch - Vaskemaskine Siemens jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 19.03.2021 lbnr. 1012787554 Servitut med lovbestemt prioritet
Nr. 2 lyst d. 10.11.1823 lbnr. 908000-01 Tillægstekst Dok om vinduer mv
Nr. 3 lyst d. 18.07.1831 lbnr. 908001-01 Tillægstekst Dok om vandafløb, Forbud mod hævds erhvervelse
Nr. 4 lyst d. 02.02.1929 lbnr. 908002-01 Tillægstekst Dok om udsigt og tagvandsfald Rette tinglysningsdato; 2/2 1829
Nr. 5 lyst d. 17.07.1975 lbnr. 10460-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 6 lyst d. 24.04.1978 lbnr. 11658-01 Tillægstekst Dok om adgang mellem gade og gård
Nr. 7 lyst d. 25.06.1981 lbnr. 18493-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 8 lyst d. 04.10.1991 lbnr. 908003-01 Tillægstekst Dok om fundering og grundvandssænkning mv
Nr. 9 lyst d. 05.11.1991 lbnr. 82012-01 Tillægstekst Dok om vandforsyning mv, Ikke til hinder for prioritering
Nr. 10 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 908004-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme mvNr. 11 lyst d. 09.05.2006 lbnr. 74393-01 Tillægstekst Vedtægter for ejerforeningen
Nr. 15 lyst d. 12.12.2011 lbnr. 1003174689 Vedtægter
Nr. 16 lyst d. 28.03.2012 lbnr. 1003449210 Vedtægter tillæg

Kommuneplan:

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Kommuneplanstrategi:

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Spildevandsplan:

Kloakopland - 216

Adresse: Dronningens Tværgade 12, 3., 1302 København K
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 109CI-MH653
Ejerudgift/md.: kr. 8.378

Dato: 27.11.2025

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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 19.320 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. 19320,00 p.a.
Vand er udtrykket af fællesudgifterne med kr. 2.361
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 B.

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.

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 3 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb.
Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.

Udlejning

Der henvises til vedtægterne §11 stk 1-7. Indehaveren af ejerlejlighederne 1 og 2 er uanset stk. 1-6 berettiget til at udleje og/eller bortforpagte ejerlejligheden til branchekendt tredjemand.

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: Dronningens Tværgade 12, 3., 1302 København K
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 109CI-MH653
Ejerudgift/md.: kr. 8.378

Dato: 27.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	39.013	Kontantpris/udbetaling	kr.	10.495.000
Grundskyld	kr.	24.190	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	64.850
Rottebekæmpelse 2025	kr.	167	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	2.000
Fællesudgifter	kr.	22.296	I alt	kr.	10.561.850
Fællesudgifter Ekstraordinær	kr.	14.875			

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

100.542

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: 525.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 55.155 md./ 661.864 år Netto **ekskl.** ejerudgift 45.512 md./ 546.150 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 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: 27.11.2025

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 12, 3., 1302 København K
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 109CI-MH653
Ejerudgift/md.: kr. 8.378

Dato: 27.11.2025

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
Totalkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.060.000	2.111.340	2.076.227	DKK	2,26	67.132	23,25	3,12			Nej	
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	494.172	526.612	528.684	DKK	-0,27	34.407	20,25	2,80			Nej	
Totalkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	181.269	185.462	184.944	DKK	3,42	16.818	16,25	3,62			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Tinglyste

Tinglyst fordelingstal: 138/1680

Adm. fordelingstal: 138/1680

Sikkerhed til e/f: 20.000 kr.

I form af: Ejerpantebrev fra 1982 - slettes

Forhøjelse af sikkerhed: 42.000 kr.

I form af: Vedtægter tinglyst pantstiftende

Brugsret og fællesfaciliteter:

Loftrum - Fælles tagterrasse jf. sælgers oplysningsskema

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