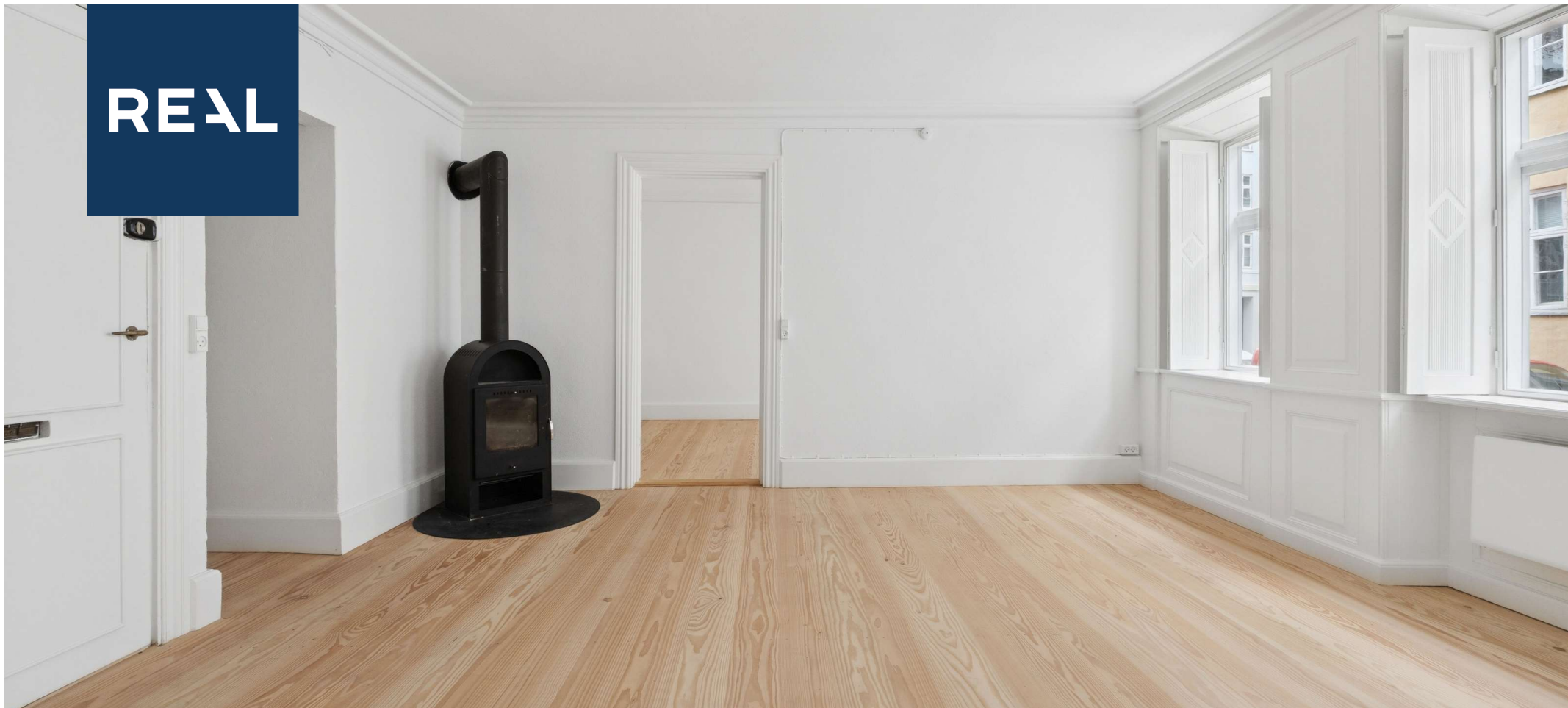




REAL



Dybensgade 22, st. th., 1071 København K

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	73
Kontant	5.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.253		
Byggeår	1800		

Sagsnr. **109CI-MH714**

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

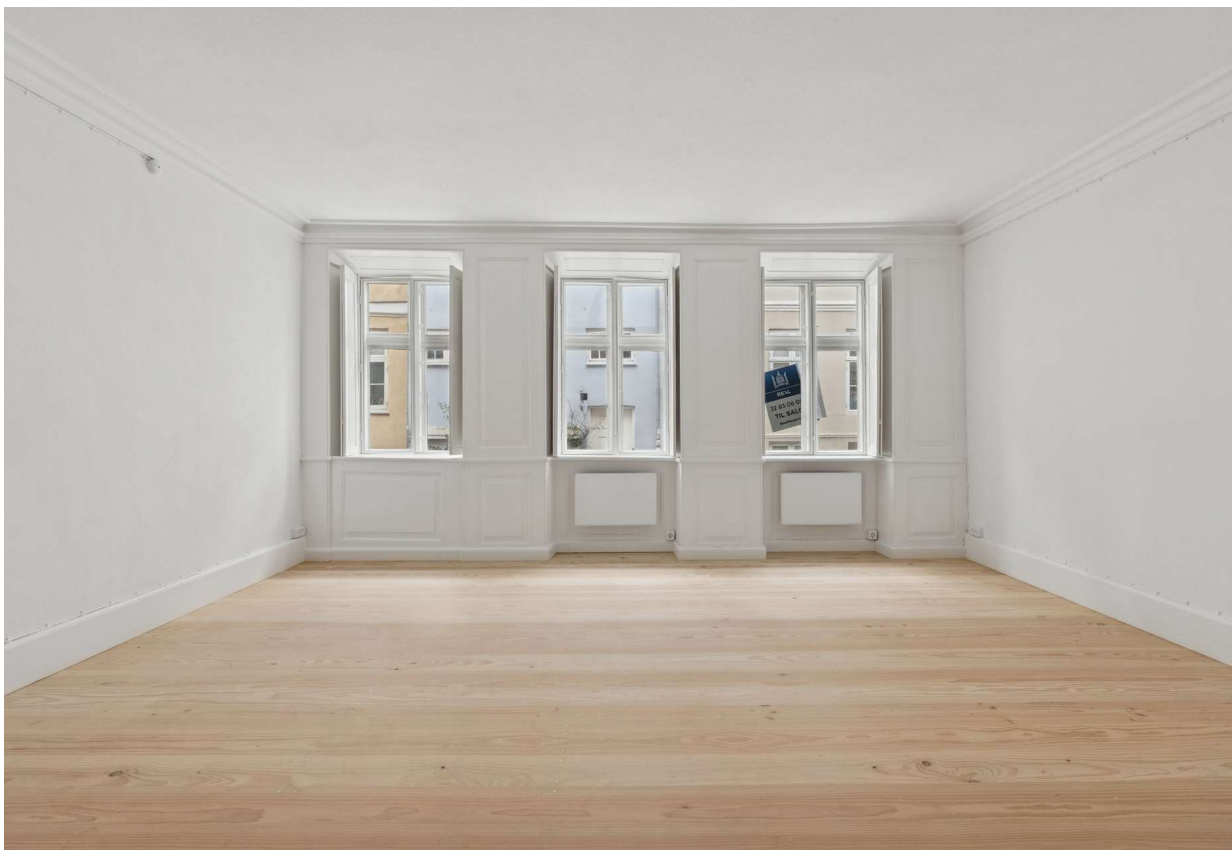
Salgsopstilling

Formulærens 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: Dybensgade 22, st. th, 1071 København K
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH714
Ejerudgift/md.: kr. 5.253

Dato: 01.05.2026



Charmerende lejlighed på en suveræn beliggenhed!

I en af de brostensbelagte gader, omtrent midt mellem Slotsholmen og Kongens Nytorv, finder I denne overordentligt nydelige og særdeles indbydende lejlighed, hvor beliggenheden, æstetikken og den høje kvalitet indgår i et interessant symbiotisk forhold med kvarterets rige historie. Velkommen til.

Adressen er hypercentral, og der er snart sagt ingen grænser for, hvad der kan findes i komfortabel gåafstand. I kan tilgå kunst og kultur af høj kaliber, eksempelvis Nikolaj Kunsthal og landets største scene ved Det Kongelige Teater. Spisesteder fra øverste hylde, specialbutikker uden sidestykke og alt, hvad der ellers måtte være behov for i hverdagen, er også lige ved hånden.

Lejligheden ligger i stuen, men er hævet godt en halv etage. Facadens charmerende udtryk med pudset murværk og mørkegrønne trævinduer slår tonen an. Den over 200 år gamle bygning ældes i den grad med ynde.

Inden døre er boligen centreret omkring den rummelige stue. Her er et rigt lysindfald, der strømmer ind gennem de tre vinduespartier. En brændeovn bidrager til den hyggelige stemning, og luftigheden står den gode loftshøjde for. Indretningsmulighederne er mange, for rummet er helt reelt.

Både i stuen og i det øvrige af boligen er der flotte gulve. De lyse planker passer perfekt til den klassiske stil, og foruden stuen råder I over to værelser. Køkkenet er veltillrettelagt, så skønt det er kompakt, er der optimale forhold, og slutteligt skal I se det fine badeværelse. Det er forsynet med terrazzogulv, brus og hvide, kvadratiske klinker.

Lyder det som noget for jer? Så kontakt os for en fremvisning eller yderligere information allerede i dag.

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: Dybensgade 22, st. th, 1071 København K
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH714
Ejerudgift/md.: kr. 5.253

Dato: 01.05.2026



Indendørs



Stue



Pejsestue



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Dybensgade 22, st. th, 1071 København K
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH714
Ejerudgift/md.: kr. 5.253

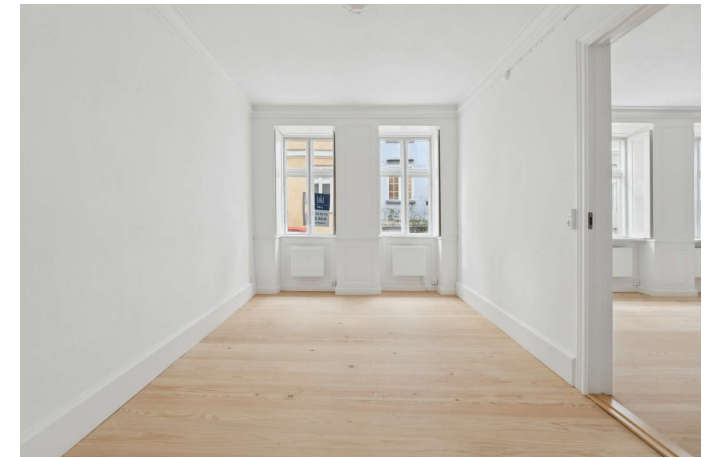
Dato: 01.05.2026



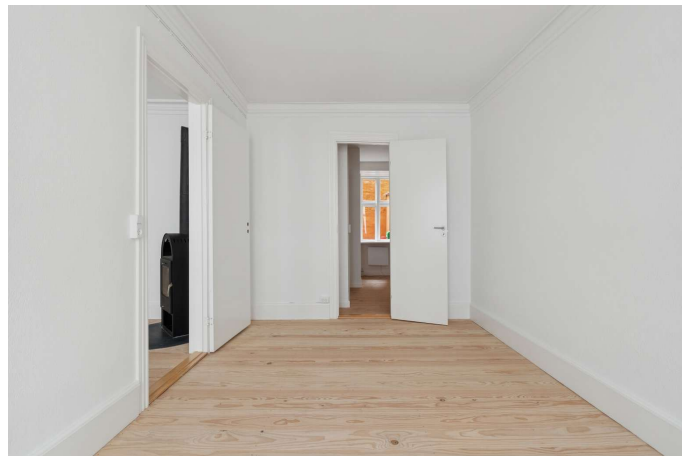
Køkken



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Adresse: Dybensgade 22, st. th, 1071 København K
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH714
Ejerudgift/md.: kr. 5.253

Dato: 01.05.2026



Udendørs



Udendørs



Udendørs





Adresse: Dybensgade 22, st. th, 1071 København K
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH714
Ejerudgift/md.: kr. 5.253

Dato: 01.05.2026





Adresse: Dybensgade 22, st. th, 1071 København K
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH714
Ejerudgift/md.: kr. 5.253

Dato: 01.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Dybensgade 22, st. th, 1071 København K
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH714
Ejerudgift/md.: kr. 5.253

Dato: 01.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	166 Øster Kvarter, København
BFE-nr.:	103900
Ejerl. Nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1800

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.495.000
Grundværdi:	2.901.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.596.000
Grundlag for grundskyld:	2.320.800

Arealer**

Tinglyst areal:	65 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	65 m ²
BBR-boligareal:	73 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:

Servitutter

- Nr. 1: 03.12.1970 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_O-I_14
- Nr. 2: 07.10.1976 - Dok om parkering mv, Ikke til hinder for prioritering 1_O-I_14
- Nr. 3: 03.04.1984 - Dok om bygningsfredning mv 1_O-I_14
- Nr. 4: 04.10.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv
- Nr. 5: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/ anlæg mv, akt F13I
- Nr. 6: 04.06.1997 - Bevaringsdeklaration i.h.t. lov om bygnings- fredning § 15, jfr. § 12, stk. 1
- Nr. 8: 13.11.2018 - VEDTÆGTER

Planer

Ingen

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Kimfor, Ovn, kogeplade, emhætte, mikroovn, Kole/fryseskab, Opvaskemaskine, vaskemaskine op tørretumbler 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.



Adresse: Dybensgade 22, st. th, 1071 København K
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH714
Ejerudgift/md.: kr. 5.253

Dato: 01.05.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.000 Forbrug: 0 a/c
Udgiften er beregnet i år: 0

Varmeinstallation: Blandet
Ejendommens primære varmekilde: Blandet
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme anslåes til en omkostning på ca. kr. 5.000 p.a. - anslået
Vand er udtrykket af fællesudgifter med kr. 2.397
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 ejendomsmæg-

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 salgsoptillingens 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: Dybensgade 22, st. th, 1071 København K
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH714
Ejerudgift/md.: kr. 5.253

Dato: 01.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ydelse på gæld uden for købesum	kr.	26.034	Kontantpris	kr.	5.995.000
Ejendomsværdiskat	kr.	18.340	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Rottebekæmpelse 2026 - anslået	kr.	200	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	2.100
Fællesudgifter	kr.	18.457	Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforeningen - anslået	kr.	3.125
			I alt	kr.	6.038.075

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 63.031

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/nettoydelser 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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.565 md. / 390.778 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 26.637 md. / 319.645 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **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: Dybensgade 22, st. th, 1071 København K
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH714
Ejerudgift/md.: kr. 5.253

Dato: 01.05.2026

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. 9: hovedstol kr. 2.767.000
Nr. 11: hovedstol kr. 420.922
Nr. 12: hovedstol kr. 2.300.000
Nr. 13: hovedstol kr. 757.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån - Ydelse fælleslån, renov.ejd.	315.905	31.12.2024
Gebyr administration fælleslån	0	01.05.2026

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 65 / 480
Tinglyst: 65 / 480
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Kælderrum jf. sælgers oplysningsskema

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.

Boligen brændeovn

Produktions tidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

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 tilladt at holde hund og kat i ejendommen, så længe de ikke er til gene for de øvrige beboere. jf. ejerlejlighedsskema

boere. jf. ejerlejlighedsskema

Udlejning

Det er tilladt at udleje boligen jf. vedtægternes bestemmelser § 10.

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.

Kommuneplaner & Spildevandsplaner

Kommuneplan:
Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad
Plan - R24.B.1.13 - B
Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Spildevandsplan:
Kloakopland - 214

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