



REAL

Dybensgade 22, st. th., 1071 København K

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
6.495.000
5.253
1800

Bolig m2
Værelser

73
3

Sagsnr. **109CI-MH714**

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: Dybensgade 22, st. th., 1071 København K
Kontantpris: kr. 6.495.000

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

Dato: 26.01.2026



Beskrivelse:

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. 6.495.000

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

Dato: 26.01.2026



Indendørs



Stue



Pejsestue



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Dybensgade 22, st. th., 1071 København K
Kontantpris: kr. 6.495.000

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

Dato: 26.01.2026



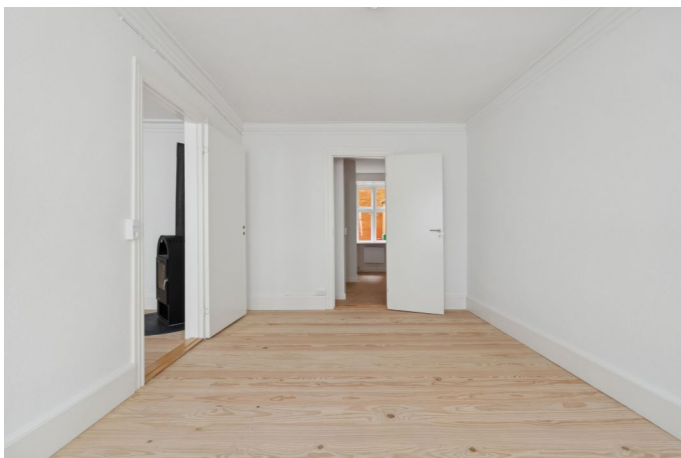
Køkken



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Dybensgade 22, st. th., 1071 København K
Kontantpris: kr. 6.495.000

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

Dato: 26.01.2026



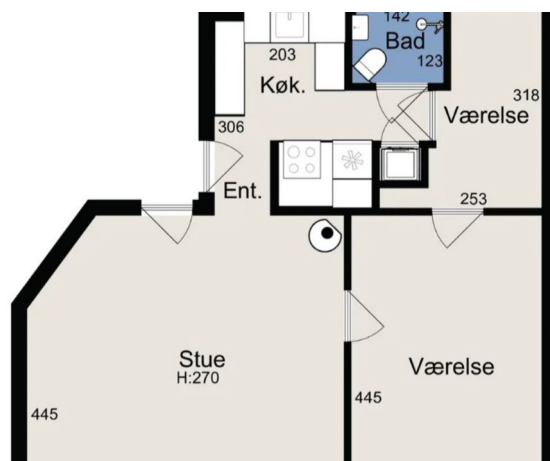
Udendørs



Udendørs



Udendørs



Adresse: Dybensgade 22, st. th., 1071 København K
Kontantpris: kr. 6.495.000

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

Dato: 26.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	166 Øster Kvarter, København
BFE-nr.:	103901
Ejl.nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstitution:	Blandet
Opført/ombygget år:	1800

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	65 m ²
- heraf boligareal:	65 m ²

BBR-boligareal:	73 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 03.12.1970 lbnr. 12961-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv AKT 1_O-I_14
Nr. 2 lyst d. 07.10.1976 lbnr. 20536-01 Tillægstekst Dok om parkering mv, Ikke til hinder for prioritering AKT 1_O-I_14
Nr. 3 lyst d. 03.04.1984 lbnr. 12092-01 Tillægstekst Dok om bygningsfredning mv AKT 1_O-I_14
Nr. 4 lyst d. 04.10.1991 lbnr. 911448-01 Tillægstekst Dok om fundering og grundvandssænkning mv Filnavn: 1_S-I_50
Nr. 5 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 911449-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F131 Filnavn: 1_F-I_13
Nr. 6 lyst d. 04.06.1997 lbnr. 71108-01 Tillægstekst Bevaringsdeklaration i.h.t. lov om bygnings- fredning § 15, jfr. § 12, stk. 1 Filnavn: 1_O-I_14
Nr. 9 lyst d. 13.11.2018 lbnr. 1010272245 Filnavn: c4b65a44-9a13-4c4f-9fed-1c048a24d9cc

Kommuneplan:

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Kommuneplanramme:

Plan - R24.B.1.13 - B

Kommuneplanstrategi:

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Spildevandsplan:

Kloakopland - 214

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kimfor, Ovn, kogeplade, emhætte, mikroovn, Kole/frysese, Opvaskemaskine, vaskemaskine op tørretumbler jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Dybensgade 22, st. th., 1071 København K
Kontantpris: kr. 6.495.000

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

Dato: 26.01.2026

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 5.000 Forbrug: a/c
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Blandet
Ejendommens supplerende varmekilde: .
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Varmer 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 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.

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.

Boligen brændeovn

Produktions tidspunktet for ejendommens brændeovner 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

Udlejning

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

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: Dybensgade 22, st. th., 1071 København K
Kontantpris: kr. 6.495.000

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

Dato: 26.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.340	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.495.000
Ydelser på gæld udenfor købesummen	kr.	26.034	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Rottebækæmpelse 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.	6.541.075
			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		63.030			

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 34.850 md./ 418.198 år Netto **ekskl.** ejerudgift 28.564 md./ 342.765 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: 22.01.2026
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: Dybensgade 22, st. th., 1071 København K
 Kontantpris: kr. 6.495.000

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

Dato: 26.01.2026

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
Fælleslån - Ydelse fælleslån, renov.ejd. Gebyr administration fælleslån	315.905	31.12.2024

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
Realkredit Danmark/2,4% Obligationslån	Obligationslån	2.764.236	2.764.236	2.780.637	DKK	2,43	95.090	24,50	3,31			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Administrativ

Tinglyst fordelingstal: 65/480

Adm. fordelingstal: 65/480

Sikkerhed til e/f: 50.000 kr.

I form af: Skadeløsbrev fra 1990

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum 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