

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Dag Hammarskjølds Allé 1A, 3., 2100 København Ø  
Kontantpris: 25.000.000

Sagsnr.: 19990000721  
Ejerudgift/md.: 19.277

Dato: 6.1.2024



### Beskrivelse:

#### **Høj kvalitet og højt til loftet.**

Gennemrenoveret herskabelighed i Ambassadekvarteret med et fantastisk lysindfald fra begge sider af lejligheden. Med en helt særlig forståelse for lejlighedens historie og originale detaljer er samtlige 254 kvm nøje opdateret og respektfuldt sat i stand, så alt fremstår med en sammenhængende og formfuldendt kvalitet, der meget sjældent ses.

Den markante røde ejendom med imponerende murstensdetaljer ligger på hjørnet af Stockholmsgade og Dag Hammarskjølds Allé. Den er opført i 1882 og er indbegrebet af en fantastisk højloftet stemning, som gør sig særligt gældende for denne eksklusive del af Østerbro. Lige om hjørnet har vi Østre Anlæg, lige overfor ligger Østerport med S-tog, Metroen og regionaltoget og København K er blot en slentretur væk. Beliggenheden er indiskutabel.

Stående foran lejlighedens smukke dobbelte hoveddør sporer man sig hurtigt ind på, hvad man kan forvente, når man bevæger sig op til 3. sal i den lyse og klassiske opgang med brede trin og ornamenterede smedjærnsbalustre. Dobbeldør-stilen går igen ind til herskabslejligheden og indenfor i den rummelige entré med indbyggede garderober fra Handcrafted Interior rammes man straks af det gennemtænkte og gennemførte høje niveau.

Lejlighedens layout blev nyfortolket og køkkenet blev flyttet ind i, hvad der før var to værelser og fungerer i dag som hjemmets samlende alrum. Den traditionelle opbygning af datidens lejligheder med lange gange og køkken for enden, er helt og aldeles vendt på hovedet, og har skabt en nutidigt planløsning, hvor alle rum taler sammen i et naturligt flow. Ny sildebensparket er udskiftet de steder, hvor der var behov, og stavene er nidkært tilpasset de originale gulve i en sortering med matchende knaster.

Køkkenet er et skræddersyet snederkøkken fra Handcrafted Interior, og den grå nuance på de klassiske shakerlåger har dannet udgangspunkt for væggenes grålige farvespil, der gradbøjes elegant gennem stuerne.

**Fortsættes på næste side**

### 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: Kristian Lützu

---

Adresse: Dag Hammarskjölds Allé 1A, 3., 2100 København Ø  
Kontantpris: 25.000.000

Sagsnr.: 19990000721  
Ejerudgift/md.: 19.277

Dato: 6.1.2024

---

Køkkenet har en nærmest parisisk udsigt med et langstrakt kig ned af Kristianiagade og samles af en køkken-ø med en Pietra Grey marmorbordplade på toppen, der også går igen på den anden bordplade. Ovn, induktionskomfur og hvidevarer er fra Gaggenau og ved siden af ovnen, er der indbygget et praktisk varmeskab til at lune tallerkener. Det store køkkenalrum med en overflod af opbevaringsplads byder desuden på et indbygget vinkøleskab.

Via fløjdøre fra køkkenalrummet åbner den store spisestue sig op og inviterer indenfor med plads til de helt store selskaber. De store vinduer med forsats bader rummet i lys, som i resten af lejligheden, og de snedkererede radiatorskjulere, der ligeledes går igen i stort set hele lejligheden, fuldender æstetikken på den mest smagfulde vis.

Fra spisestuen går vi atter gennem smukke fløjdøre ind i den første stue, som i dag fungerer som showroom for den ene af hjemmets beboer, der ikke underligt arbejder som en meget anerkendt interiørdesigner. Næste stue er et lyst hjemmekontor, der naturligt kan bruges som børneværelse.

I lys og åben forbindelse med resten af hjemmet ligger den hyggelige stue med den smukt bevarede pejs med originale klinker og marmordetaljer. Den store åbne pejs bruges flittigt, når dagene er korte, mens døren til altanen står åbent i sommermånederne med sol fra kl. 11-19. Altanen med rækværk i den københavnergrønne farve er opført af de nuværende ejere, og har en god størrelse med plads til intime middage på de lune danske sommeraftener.

Master bedroom med indbyggede skabe fra Handcrafted Interior ligger placeret ud mod den rolige og hyggelige gård og har direkte adgang til det lækre badeværelse med den klassiske italienske Statuario-marmor i smuk kontrast til bordpladen i mørkbejdet eg.

Derudover er der et værelse mere, der ligeledes er forkælet med masser af skabe fra Handcrafted Interior og et walk-in. Værelset har naturlig adgang til et mindre brusebadeværelse, hvor der er skabt plads til en stor brusekabine ved at udnytte værelset ved siden af. Brusebadeværelsesgulvet er igen Statuario-marmor og byder derudover på en overdådig håndklædevarmer fra Lemérand.

De herskabelige herligheder på Dag Hammarskjölds Allé 1A er mere end indflytningsklare. Alt er afstemt ned til mindste detalje. Dørgreb er fundet originalt, farverne er koordineret og alt i alt efterlades man med et helhedsindtryk af internationale dimensioner.

---

Adresse: Dag Hammarskjölds Allé 1A, 3., 2100 København Ø  
Kontantpris: 25.000.000

Sagsnr.: 19990000721  
Ejerudgift/md.: 19.277

Dato: 6.1.2024



Adresse: Dag Hammarskjölds Allé 1A, 3., 2100 København Ø  
Kontantpris: 25.000.000

Sagsnr.: 19990000721  
Ejerudgift/md.: 19.277

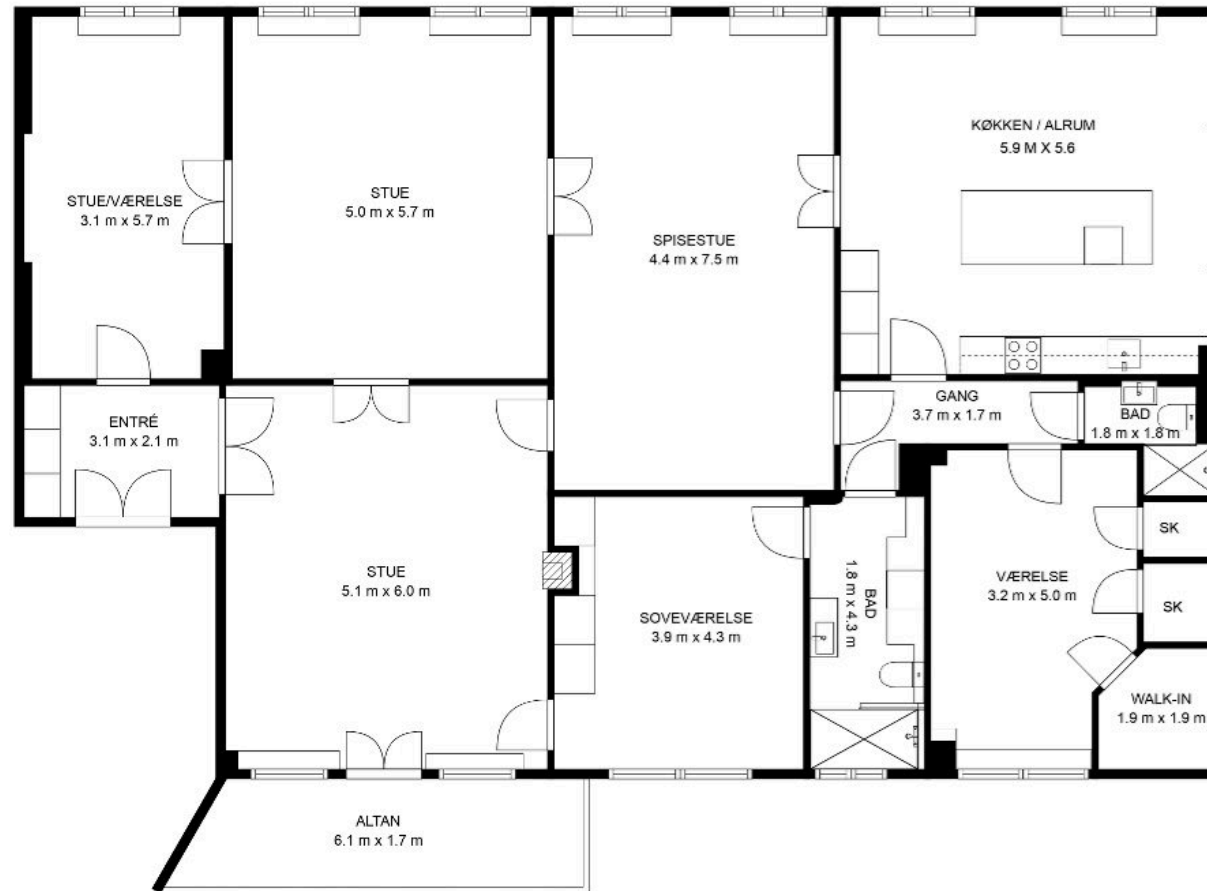
Dato: 6.1.2024



Adresse: Dag Hammarskjølds Allé 1A, 3., 2100 København Ø  
Kontantpris: 25.000.000

Sagsnr.: 19990000721  
Ejerudgift/md.: 19.277

Dato: 6.1.2024



Bemærk venligst at dette er en vejledende plantegning og er derfor ikke målfast.



Adresse: Dag Hammarskjølds Allé 1A, 3., 2100 København Ø  
Kontantpris: 25.000.000

Sagsnr.: 19990000721  
Ejerudgift/md.: 19.277

Dato: 6.1.2024

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Beboelse  
Ifølge: BBR-ejermeddelelse  
Kommune: Københavns Kommune  
Matr.nr.: 25 Østervold Kvarter, København  
BFE-nr.: 105675  
Ejerl.nr. 6  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1882

#### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.: 2022  
Offentlig ejendomsværdi: 18.509.000,00  
Heraf grundværdi: 11.755.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 14.807.200,00  
Grundlag for ejendomsskat: 9.404.000,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: Electrolux

type: Ovn mærke: Gaggenau

type: Kogeplade mærke: Gaggenau bemærkninger: Induktion

type: Opvaskemaskine mærke:

type: Vinkøleskab mærke:

type: Vaskemaskine mærke: Miele

#### **Arealer\***

Tinglyst areal: 230 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 230 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 254 m<sup>2</sup>

#### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles efter:  
Tinglyst fordelingstal: 130/1560  
Adm. fordelingstal:  
Sikkerhed til e/f: 26.000,00  
I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed:  
I form af: Ingen

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

19.6.1933 Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1\_F-IV\_201  
28.4.1949 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_F-IV\_201  
7.9.1961 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_F-IV\_201  
29.12.1961 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_F-IV\_201  
9.7.1992 Brugsret for ejl 11 til tagterrasse, akt ejl 11 1\_ØSV\_25\_11  
21.5.1993 Vedtægter for ejerforening, Dag Hammarskjølds alle 1 A-C 1\_F-IV\_201  
Tillæg tinglyst under 26.10.2016-1007742503  
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I 1\_F-I\_13  
26.10.2016 Vedtægter: Ændring af vedtægternes § 5, stk. 4 til:

#### **Bevaringsværdig bygning**

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig kategori 3, jf. Kulturstyrelsens register, FBB. At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### Brugsret og fællesfaciliteter

Adgang til stor gård med havemøbler og fælles grill; cykelparkering i gård samt cykelkælder.

Der er brugsret til 2 stk. loftrum

Adresse: Dag Hammarskjölds Allé 1A, 3., 2100 København Ø  
Kontantpris: 25.000.000

Sagsnr.: 19990000721  
Ejerudgift/md.: 19.277

Dato: 6.1.2024

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Via ejerforening  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.981,83

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler aconto varme 2.300 kr. pr. md., hvilket svarer til 27.600 kr. pr. år.  
Jf. sælgers seneste års varmeregnskab har sælger forbrugt 11.981,83 kr.

#### 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 salgsopstillingens 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: C

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Ja, men kun med bestyrelsens godkendelse jf. vedtægter §20.

Husdyr: Ja, såfremt det ikke er til gene for andre beboere, jf. husorden

#### Områdeklassificering:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

#### Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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 i 2024.

Adresse: Dag Hammarskjølds Allé 1A, 3., 2100 København Ø  
Kontantpris: 25.000.000Sagsnr.: 19990000721  
Ejerudgift/md.: 19.277

Dato: 6.1.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	125.420,80	Kontantpris/udbetaling	25.000.000,00
Ejendomsskat 2024	47.960,00	Tinglysningsafgift skøde	151.850,00
Fællesomkostninger	57.804,12	Ejerskiftegebyr ejerforening anslået	2.000,00
Rottebekæmpelse	138,80	Debitorskifte ejerpantebrev anslået	3.000,00
		I alt	25.156.850,00
Ejerudgift i alt 1. år:	231.323,72	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske	

### 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: 1.250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 151.740 md./ 1.820.883 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 121.260 md./ 1.455.118 år v/ 24,50 %  
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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 3.1.2024. 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: 1/4 - 1/10. **Forbehold:**

**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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til



Adresse: Dag Hammarskjölds Allé 1A, 3., 2100 København Ø  
Kontantpris: 25.000.000

Sagsnr.: 19990000721  
Ejerudgift/md.: 19.277

Dato: 6.1.2024

#### Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype	6.514.000,00	6.570.038,39	6.570.038,39	DKK	3,61	318.119,89	24,42	3,66			Nej	