

## 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 1B, 3., 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 25.500.000

Sagsnr.: 19990000978  
Ejerudgift/md.: kr. 23.676

Dato: 13.5.2026



### Beskrivelse:

#### **Herskabelighed, historie og beliggenhed i smuk forening.**

En herskabslejlighed på Dag Hammarskjølds Allé. Lige på grænsen mellem Frederiksstaden og Østerbros mere luftige karréer. Med udsigt over Garnisons Kirkegården den ene vej og Østre Anlæg den anden. Oprindeligt en 9-værelses lejlighed men i dag fornyet og moderniseret med finesse og god smag, så den over 300 m<sup>2</sup> yderst højloftede og lyse herskabslejlighed i dag repræsenterer et ekstraordinært hjem med gåafstand til det meste og alléens overskud for enden af hoveddøren.

Allerede på vej op ad trapperne til 3. etage bliver man bekræftet i herskabeligheden. Ejendommen har en velfungerende bestyrelse, der løbende har investeret i at vedligeholde og opgradere ejendommen, så alt spiller hele vejen rundt. Og det gør det. Både på hovedtrappen hvor den røde trappeløber bidrager til helhedsindtrykket, og på køkkentrappen, hvor der ligeledes er nysseligt og nymalet.

Hver etage sin lejlighed - så ikke noget med th. eller tv. i denne ejendom. Den markante dobbeltdør byder dig velkommen i en rummelig entré med de originale indbyggede skabe. Indenfor vandrer blikket straks nedad mod gulvet, hvor 35 cm brede Dinesenplanker med længder på op mod 15 meter får de mange rum til at hænge elegant sammen. Særligt i gangen – som er så lang at man er i tvivl om man skifter postnummer, mens man går ned af den - giver plankerne i den grad lejligheden en umiskendelig X-faktor.

I stuerne mod Dag Hammarskjølds Allé er der installeret akustikglas i forsatterne bag de originale trukne glas. En opgradering, der giver fuldstændig ro heroppe i 3. sals højde. Både i den ene og i den anden stue, der har en meterhøj indbygget bogreol på hele endevæggen og dermed godt kunne kalde sig biblioteket. Med fløjddøre mod et stort værelse, som er oplagt som kontor eller ekstra værelse og med fløjddøre mod stuen med pejs er alle de rigtige detaljer smukt bevaret.

Spisestuen med sit ovale stukkatur rummer snildt 12 spisende gæster, og spisebordet med sine meterlange Dinesen-planker er ligesom gulvet løftet ind af vinduerne med kran fra den modsatte vejbane på alléen. Hvordan det kommer ud igen, må vi tage til den tid.

**Beskrivelsen 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 1B, 3., 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 25.500.000

Sagsnr.: 19990000978  
Ejerudgift/md.: kr. 23.676

Dato: 13.5.2026

---

Nede af gangen møder du først det ene af lejlighedens to badeværelser. Bevaret med originale københavnnerfliser fra 1920. Bag den næste dør kommer køkkenet fra Garde Hvalsø til syne. Et fantastisk rum, der bader i lys og yderligere forkæles med en fransk altan. Gaskomfur og de andre maskiner er fra Gaggenau, og stemningen er hyggelig uden at være prætentios. Køkkenet støder op til et bryggers, som understreger overskuddet i denne lejlighed. Vaskemaskine, en ekstra vask og masser af opbevaring til alt det, som ikke lige skal være nede i den 20 kvm store garage i gården, der der dog kan tilkøbes til lejligheden.

To store værelser deler badeværelse nr. 2 med løvefodsbadekar, hvor det ene har adgang til en altan, der i sommermånederne byder på sol fra kl.09.00 til klokken 20.00 med smuk udsigt over anlægget.

Det her er lejligheden, der kan rumme det meste. Den store familie eller parret, der bare ønsker plads med plads på, hvor begge måske har brug for hjemmekontor. Uanset hvad kan stuerne her klare de fleste behov, ligesom adressens mondæne islæt konstant minder én om historien og herskabeligheden.

Adresse: Dag Hammarskjölds Allé 1B, 3., 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 25.500.000

Sagsnr.: 19990000978  
Ejerudgift/md.: kr. 23.676

Dato: 13.5.2026



Adresse: Dag Hammarskjölds Allé 1B, 3., 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 25.500.000

Sagsnr.: 19990000978  
Ejerudgift/md.: kr. 23.676

Dato: 13.5.2026



Adresse: Dag Hammarskjølds Allé 1B, 3., 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 25.500.000

Sagsnr.: 19990000978  
Ejerudgift/md.: kr. 23.676

Dato: 13.5.2026

### Ejendomsdata\*:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 25 Østervold Kvarter, København  
BFE-nr.: 105664  
Ejl.nr. 13  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig  
Opført/ombygget år: 1882

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 22.189.000,00  
Grundværdi: 13.933.000,00  
Grundlag for ejd. værdiskat: 17.751.200,00  
Grundlag for grundskyld: 11.146.400,00

#### Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: Gaggenau  
type: Ovn mærke: Gaggenau  
type: Kogeplade mærke: Gaggenau  
type: Emhætte mærke: Gaggenau  
type: Opvaskemaskine mærke: Gaggenau  
type: Vaskemaskine mærke: Miele  
type: Tørretumbler mærke: Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer \*\***

Tinglyst areal i alt: 289 m<sup>2</sup>  
heraf tinglyst boligareal: 289 m<sup>2</sup>

BBR-boligareal: 309 m<sup>2</sup>

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

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  
12.4.2013 Breugsret altan

**Fortsættes på side 6**

#### **Kommuneplan**

Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

#### **Spildevandsplan**

Kloakopland - 221

#### **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 gældes ærlige reglerforældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset. Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Dag Hammarskjölds Allé 1B, 3., 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 25.500.000

Sagsnr.: 19990000978  
Ejerudgift/md.: kr. 23.676

Dato: 13.5.2026

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp:  Ja  Nej insekt:  Ja  Nej rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.600,00

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: *[Vælg en]*

Sælger betaler acontovarme på 1.800 kr. pr. md., hvilket svarer til 21.600 kr. pr. år.

Sælgers faktiske forbrug i seneste varmeregnskabsår 01.04.202-31.03.2026 var 30.556 kr.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

#### 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.

Elinstillationsrapport: 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. 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 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.

#### **Tilkøb af garage**

Garagen kan tilkøbes for kr. 375.000

Ejerudgiften pr. år for garagen udgør kr. 2.223,24

Adresse: Dag Hammarskjølds Allé 1B, 3., 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 25.500.000Sagsnr.: 19990000978  
Ejerudgift/md.: kr. 23.676

Dato: 13.5.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 168.354,50	Kontantpris/udbetaling	kr.	25.500.000,00
Grundskyld 2026	kr. 56.847,00	Ejerskiftegebyr ejerforening anslået	kr.	2.000,00
Fællesudgifter	kr. 57.804,12	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	154.850,00
Rottebekæmpelse	kr. 259,38	Forhøjelse af sikkerhed til ejerforening mv.	kr.	2.125,00
Skorstensfejning anslået	kr. 850,00	Debitorskifte eks. sikkerhed samt forhøjelse ejerpanterbrev ejerforening anslået	kr.	3.500,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 284.115,00	I alt	kr.	25.662.475,00
		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: 1.275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 138.888 md./ 1.666.656 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 113.239 md./ 1.358.865 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 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: 11.5.2026. 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: 1/10 - 1/4. **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.

Adresse: Dag Hammarskjölds Allé 1B, 3., 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 25.500.000

Sagsnr.: 19990000978  
Ejerudgift/md.: kr. 23.676

Dato: 13.5.2026

#### 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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

#### Gæld udenfor købesummen:

#### Foreningsforhold:

**Grundejerforening el. lign.:** Nej

#### **Ejerforeningsforhold**

Admin:  
Tinglyst: 130/1560  
Fællesudgifter fordeles efter:

Sikkerhed til e/f: Ja, med kr. 26.000,00 I form af: Ejerpantebrev  
Forhøjelse af sikkerhed: Ja, med kr. 20.000,00 I form af:  
Ejerpantebrev

#### **Evt. brugsret og fællesfaciliteter:**

---

Adresse: Dag Hammarskjölds Allé 1B, 3., 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 25.500.000

Sagsnr.: 19990000978  
Ejerudgift/md.: kr. 23.676

Dato: 13.5.2026

---

Servitutter - Fortsat fra side 2.

26.10.2016 Vedtægter: Ændring af vedtægternes § 5, stk. 4 til: