

## 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: Nyhavn 53, 3., 1051 København K  
Kontantpris: 16.000.000

Sagsnr.: 19990000375  
Ejerudgift/md.: 12.549

Dato: 27.1.2021



### Beskrivelse:

Stor og lys herskabslejlighed på 274 m<sup>2</sup> i charmerende fredet ejendom fra 1755 med udsigt over Nyhavn og kanalen. Lejligheden har høje smukke paneler og plankegulve og indeholder entré og 3 stuer en suite med fløjddøre. Med separat indgang lille køkken og gæstebadeværelse. Spisestuen er forbundet via entréen og den ene stue med fløjddøre. Herudover fordelingsgang med badeværelse og 3 soveværelser. Endvidere stort køkken og bryggers med elevator direkte til lejligheden. I kælderens et depotrum tilhørende boligen. Ejendommen ligger på trods af den særdeles centrale beliggenhed roligt både mod Nyhavn og mod gården. Der er kun få minutters gåafstand til Kgs. Nytorv, Sankt Annæ Plads, Garnisons Kirke og Amalienborg Slot. Endvidere få meter til Inderhavnsbroen i Københavns Kanal, der forbinder Holmen og Nyhavn. Ejendommen hedder Madam Toftes Gård og er opkaldt efter hustruen til bygherre skipper Hans Jacobsen Tofte. Da ejendommen er fredet, betales der ikke grundskyld. **Se mere på [lutzau.dk](http://lutzau.dk)**

### 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 Lutzau

Adresse: Nyhavn 53, 3., 1051 København K  
Kontantpris: 16.000.000

Sagsnr.: 19990000375  
Ejerudgift/md.: 12.549

Dato: 27.1.2021





Adresse: Nyhavn 53, 3., 1051 København K  
Kontantpris: 16.000.000

Sagsnr.: 19990000375  
Ejerudgift/md.: 12.549

Dato: 27.1.2021



Adresse: Nyhavn 53, 3., 1051 København K  
Kontantpris: 16.000.000

Sagsnr.: 19990000375  
Ejerudgift/md.: 12.549

Dato: 27.1.2021



Vejledende plantegning - Ikke målfast - Uden ansvar



Adresse: Nyhavn 53, 3., 1051 København K  
Kontantpris: 16.000.000Sagsnr.: 19990000375  
Ejerudgift/md.: 12.549

Dato: 27.1.2021

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerejlighed  
Må benyttes til: Beboelse  
Ifølge: BBR-ejermeddelelse  
Kommune: Københavns Kommune  
Matr.nr.: 27 Sankt Annæ Øster Kvarter, København  
BFE-nr.: 127181  
Ejerl.nr. 4  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1755

**Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.: 2019  
Offentlig ejendomsværdi: 8.100.000,00  
Heraf grundværdi: 1.459.400,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.200.000,00  
Grundskatteloftsværdi:

Tilbehør:

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

type: Ovn mærke: Atag  
type: Køle-/fryseskab mærke: Atag  
type: Vaskemaskine mærke: Grundig  
type: Tørretumbler mærke: Bosch  
type: Gaskogeplade mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer**

Tinglyst areal: 249 m<sup>2</sup>  
Heraf boligareal: 249 m<sup>2</sup>  
Heraf andre arealer: 0 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 274 m<sup>2</sup>

**Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles efter:  
Tinglyst fordelingstal: 10/100  
Adm. fordelingstal:  
Sikkerhed til e/f: 41.000,00  
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:  
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

23.3.1885 Dok om lysåbner, (62/17)  
8.6.1885 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (62/88)  
7.9.1885 Dok om vinduer i baghuset, (62/166)  
1.10.1906 Dok om baderum, (78/32)  
15.4.1912 Dok om baderum, (83/8)  
2.6.1932 Fredningsbeslutning  
30.1.1934 Dok om bolværksskøde til Kbhns havnevæsen, se bolværksakten 1\_A-I\_333  
15.3.1943 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_A-I\_333  
28.9.1946 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_A-I\_333  
30.5.1947 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_A-I\_333  
26.6.1962 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_A-I\_333  
6.4.1965 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_A-I\_333  
26.5.1976 Fredningsbeslutning 1\_A-I\_333  
13.8.1981 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_A-I\_333  
4.10.1991 Dok om fundering og grundvandssænkning mv  
23.1.1995 Dok om fjernvarme mv  
16.8.2005 Bevaringsdeklaration Tillige anden ejendom 1\_SAØ\_27\_1  
6.9.2005 Vedtægter for Madam Tofte's GårdsEjerforeningTillige lyst pantstiftende 1\_A-I\_333  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

I kælderen et depotrum tilhørende boligen.

Adresse: Nyhavn 53, 3., 1051 København K  
Kontantpris: 16.000.000

Sagsnr.: 19990000375  
Ejerudgift/md.: 12.549

Dato: 27.1.2021

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 24.797,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger indbetaler 2.400 kr. pr. med i aconto varme.

Årlig gasudgift ligger på ca. 750 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **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.

##### **Om nyt boligskattesystem**

Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk).

##### **Fredet ejendom**

Dette bevirker blandt andet, at der ikke betales ejendomsskat, samt at der er restriktioner på, hvad der må ændres på ejendommen. Potentielle købere opfordres til at gøre sig bekendt med folderen fra Kulturstyrelsen, "Når bygningen er fredet". Ejendommen er fredet med bevaringsværdi 1. Alle fredede bygninger er fredet både ind- og udvendigt. Når en bygning er fredet skal der søges om tilladelse til alle ændringer, der går ud over almindelig vedligeholdelse.

##### **Udlejning**

Ja, der henvises til bestemmelser i vedtægterne.

##### **Mulighed for husdyr**

Ja

Adresse: Nyhavn 53, 3., 1051 København K  
Kontantpris: 16.000.000Sagsnr.: 19990000375  
Ejerudgift/md.: 12.549

Dato: 27.1.2021

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	62.768,00	Kontantpris/udbetaling	16.000.000,00
Ejendomsskat	0,00	Tinglysningsafgift	97.750,00
Rottebekæmpelse	318,49	Ejerskiftegebyr ejerforening	1.650,00
Fællesudgifter ejerforening anslået	87.500,00	I alt	16.099.400,00
Ejerudgift i alt 1. år:	150.586,49	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: 800.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 59.797 md./ 717.565 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 53.254 md./ 639.048 år v/ 24,60 %

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: 26.1.2021. 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: 1/1 - 1/7. **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: Nyhavn 53, 3., 1051 København K  
Kontantpris: 16.000.000Sagsnr.: 19990000375  
Ejerudgift/md.: 12.549

Dato: 27.1.2021

**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:**

Fælleslån i ejerforeningen: Danske Bank: Hovedstol på kr. 1.000.000. Ydelse på kr. 14.950 kr./mdr. Første gang den 30.08.2019 og sidste ydelse forfalder den 30.01.2026.

Ejerforeningens medlemmer hæfter solidarisk for kassekredit med max. på kr. 400.000.

**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	Rentetilp.lån	4.500.000,00	4.452.871,93	4.500.000,00	DKK	0,15	31.216,50	26,25					