

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: Nyhavn 53, 4., 1051 København K
Kontantpris: 29.950.000

Sagsnr.: 19990000742
Ejerudgift/md.: 22.549

Dato: 17.1.2024



Beskrivelse:

Smuk renoveret penthouse i historiske Nyhavn

Der er ikke mange, der kan sige, at deres hjem såmænd er bygget i legoklodser og står i miniatureformat som en fast seværdighed i Legoland. Men det er tilfældet med denne enestående penthouselejlighed beliggende i den mere rolige ende af Nyhavn i første parket til kanalen. Med sin placering øverst oppe er begge etager af lejligheden forkælet med fri og uhindret udsigt ned gennem havnen med hyggelig trafik fra de små legebåde og de karakteristiske haverundfartsbåde, der trofast sejler måbende turister rundt i vore smukke havnestad.

Lejligheden tilgås fra den brostensbelagte gade, og så snart de automatiske porte lukker bag dig, er du i en anden verden af smukke krukke med oliventræer og smagfuld belægning. Gården rummer den legendariske Eventyrenes Klub, hvor berejste globetroppere mødes hver tirsdag og deler deres fortællinger fra usædvanlige rejser under usædvanlige forhold, som er kriteriet for optagelse i klubben.

Men eventyret begynder først rigtigt oppe i den yderst rummelige toetagers lejlighed, der kan nås via den smukke trappeopgang eller med elevator.

Indenfor i lejligheden mødes du af en kompromisløs æstetik, hvor god smag og gedigne materialer yder respekt for lejlighedens historie og ypperlige beliggenhed.

Entréen, gæstetoiletet og de tilstødende rum yder en meget varm velkomst og de gennemgående brede planker i Douglas gran giver med sin bløde densitet et meget behageligt gulv at bevæge sig rundt på.

Men forgabelsen over lejlighedens faktiske beliggenhed begynder først at rodfæste sig, når man træder ind i den over 60 kvadratmeter store stue. Ejendommen rager flot op over sine nabobygninger, hvilket tillader fem vinduer i gavlen, der giver et fantastisk lysindfald og en uhindret udsigt over Inderhavnsbroen – eller Kyssebroen som den også kaldes. Det er ikke svært at falde i staver stående ved de mandshøje vinduer, mens man betragter livet i havnen og de ivrige cyklister på broen, der nemt og hurtigt rammer Nordatlantens Brygge på Christianshavn fra Nyhavn. Den maritime stemning og tilknytning til havnelivet understreges af et charmerende og originalt køje, der giver anderledes kig til vandet.

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: Mick Damm

Adresse: Nyhavn 53, 4., 1051 København K
Kontantpris: 29.950.000

Sagsnr.: 19990000742
Ejerudgift/md.: 22.549

Dato: 17.1.2024

Etagen rummer en stor spisestue med franske døre mod gården, et stort badeværelse med dobbeltvask udført med skibsbelægning på gulvet med karakteristisk gummiliste mellem plankerne og elementer i mahogni. Vejen videre til køkkenalrummet og de to gode værelser går gennem hvad man ville kalde en gallerigang med ovenlys, fritlagte spær og en flot lysplan, der lyser eventuelle værker op.

Køkkenalrummet er i samme mahognitræsart og er snedkerudført til rummets finurlige karakteristika med kogeniche og indbyggede detaljer.

Næste etage rummer en decideret master bedroom-afdeling, med badeværelse i forlængelse af soveværelset og ikke mindst en helt fantastisk tagterrasse med udsigt over de historiske tage og Operaen majestætisk liggende i baggrunden.

Den toetagers penthouselejligheden i Nyhavn har historisk charme og et gennemgribende højt niveau i samtlige rum. Alt er smukt og nænsomt restaureret med messingdørgreb og radiatorskjulere overalt. Beliggenheden er indiskutabel og en seværdighed i sig selv – men der er selvfølgelig også en grund til at Nyhavn er forevigt i legoklodser i Billund.

Adresse: Nyhavn 53, 4., 1051 København K
Kontantpris: 29.950.000

Sagsnr.: 19990000742
Ejerudgift/md.: 22.549

Dato: 17.1.2024



Adresse: Nyhavn 53, 4., 1051 København K
Kontantpris: 29.950.000

Sagsnr.: 19990000742
Ejerudgift/md.: 22.549

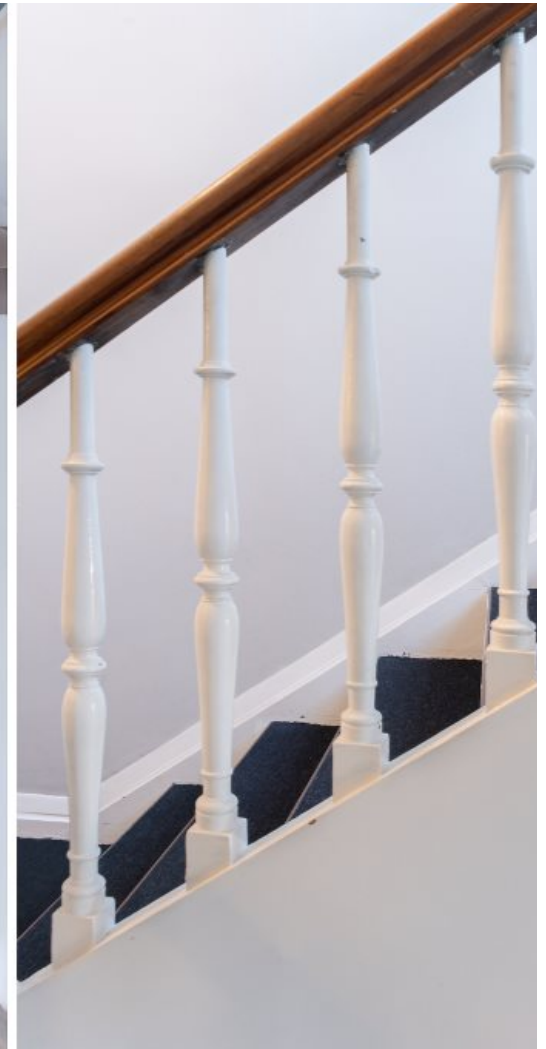
Dato: 17.1.2024



Adresse: Nyhavn 53, 4., 1051 København K
Kontantpris: 29.950.000

Sagsnr.: 19990000742
Ejerudgift/md.: 22.549

Dato: 17.1.2024



Adresse: Nyhavn 53, 4., 1051 København K
Kontantpris: 29.950.000

Sagsnr.: 19990000742
Ejerudgift/md.: 22.549

Dato: 17.1.2024



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



Adresse: Nyhavn 53, 4., 1051 København K
Kontantpris: 29.950.000

Sagsnr.: 19990000742
Ejerudgift/md.: 22.549

Dato: 17.1.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Københavns Kommune
Matr.nr.: 27 Sankt Annæ Øster Kvarter, København
BFE-nr.: 127182
Ejerl.nr. 5
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1755

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 20.394.000,00
Grundværdi: 12.733.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 16.315.200,00
Grundlag for grundskyld:

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

Tilbehør:

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

type: Bordkomur mærke: Bauknecht
type: Ovn mærke: AEG
type: Ovaskemaskine mærke: Gram
type: Emhætte mærke: bemærkninger: Centraludsug med ringe effekt
type: Vaskemaskine mærke: Miele
type: Tørretumbler mærke: Miele

Arealer*

Tinglyst areal: 278 m²
Heraf tinglyst boligareal: 278 m²
BBR-boligareal: 303 m²

Ejerforeningsforhold

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

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, 4., 1051 København K
Kontantpris: 29.950.000

Sagsnr.: 19990000742
Ejerudgift/md.: 22.549

Dato: 17.1.2024

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.:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: *[Vælg en]*

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: 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.

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.

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, 4., 1051 København K
Kontantpris: 29.950.000Sagsnr.: 19990000742
Ejerudgift/md.: 22.549

Dato: 17.1.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	146.532,80	Kontantpris/udbetaling	29.950.000,00
Ejendomsskat	0,00	Tinglysningsafgift skøde	181.550,00
Fællesomkostninger	123.861,00	Ejerskiftegebyr ejerforening anslået	2.500,00
Rottebekæmpelse	200,00	I alt	30.134.050,00
Ejerudgift i alt 1. år:	270.593,80	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: 1.500.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 181.724 md./ 2.180.689 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 145.222 md./ 1.742.667 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: 9.1.2024. 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: Nyhavn 53, 4., 1051 København K
Kontantpris: 29.950.000Sagsnr.: 19990000742
Ejerudgift/md.: 22.549

Dato: 17.1.2024

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-tillelse	Kontant regulering
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype	17.853.000,00	17.853.000,00	17.883.885,69	DKK	4,06	845.018,20	28,33	4.03			Nej	