

## 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, st., 1051 København K  
Kontantpris: 19.000.000

Sagsnr.: 19990000764  
Ejerudgift/md.: kr. 14.129

Dato: 13.5.2024



### Beskrivelse:

Der er noget helt fortryllende over at se en mast glide forbi ens stuevindue. Ikke desto mindre er det den slags hverdagsøjeblikke, der præger livet, når du bor i den meget høje stuelejlighed i Nyhavn nr. 53 lige ud til kanalen. En fredet ejendom fra 1755, der er nænsomt men grundigt restaureret med godkendelse fra Kulturstyrelsen.

Ikke blot er adressen historisk og måske én af vores dejlige Københavns mest ikoniske bykvarterer, men du bor også lige der, hvor fortovsrestauranterne ikke optager det uhindrede og lange udsyn over kanalen, som fortsætter hele vejen over på ejendommene på den anden side.

Lejlighedens opgang findes inde i en afskærmet gård, hvor livet i Nyhavn helt og aldeles overtages af en rolig og tilbagelænet atmosfære i den brostensbelagte gård med smukke krukker med oliventræer og grønne planter. Gården rummer desuden den legendariske Eventyrernes Klub, hvor berejste globetropper mødes hver tirsdag og deler deres fortællinger fra usædvanlige rejser under usædvanlige forhold, som er kriteriet for optagelse i klubben.

Indenfor i den rummelige og højloftede lejlighed findes kompromisløs æstetik, god smag og kvalitetsmaterialer sammenbragt i klassisk herskabelighed. På fineste vis rummer lejligheden en moderne og opdateret fortælling, der yder den fineste respekt for historien og den fantastiske beliggenhed. Vi er langt over gadeplan i denne stuelejlighed, så alle kig ud er langt over menneskehøjde, hvilket skaber en følelse af at være med i havnelivet uden at være eksponeret i det daglige leben uden for vinduerne.

Fra entreen er der yderligere syv trin op med adgang til et meget lyst værelse, et lækkert badeværelse i marmorstenen Azul Cascais med armaturer fra Dornbracht samt et stort bryggers med maskiner og vinskabe. Oplevelsen af niveauforskellene i lejligheden skaber nogle interessante vinkler og gør layout'et både spændende og kreativt. Stort set overalt er lejligheden desuden forkælet med Dinesen-planker, der underbygger den særligt høje kvalitetsopfattelse.

**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, st., 1051 København K  
Kontantpris: 19.000.000

Sagsnr.: 19990000764  
Ejerudgift/md.: kr. 14.129

Dato: 13.5.2024

---

Gennem smukke fløjdøre fra entreen møder du den lyse og rummelige stue, der er smukt beklædt i paneler fra gulv til loft. I en-suite med yderligere et sæt fløjdøre ligger kontoret, biblioteket eller hvad man i gamle dage ville kalde herreværelset. Beklædt med indbyggede og stemningsfyldte reoler og en udsigt til vandet, bliver hjemmearbejdspladsen vel næppe meget bedre.

Lejlighedens ultimative omdrejningspunkt er køkkenalrummet, der er et 30+ kvm stort leverum fra italienske Binova. Indtrykket er en industriel stemning med varme kontraster fra wengétræet og træhylderne i vinskabet. Den store emhætte og gasblusset sender tankerne mod gourmetbedrifter i verdensklasse og indgyder til ekstraordinære madoplevelser. Det store integrerede køle / frys /vinskab fra schweiziske Sub-Zero med glaslåger er et kapitel for sig. En rustfri ståldrøm, hvor oplevelsen af at åbne og lukke de massive låger sender tankerne mod en tung bankboks.

Gennem gangen med høje paneler bevæger lejligheden sig videre. Et stort værelse og yderligere et badeværelse i nærmest samme størrelse løfter lejligheden til nye højder. Badeværelset med dobbeltbrus har en særlig stemning med originale paneler i samspil med Azul Cascais-stenen og de rå armaturer fra Dornbracht. Og så byder det på et stort smukt Boffi-badekar ved vinduet med udsigt til bindingsværk og autentisk københavnnerhistorie. Endnu et kammer og slutteligt masterbedroom med en fin lille alkove og ikke mindst walk-in, hvorfra du kan tilgå den private terrasse.

Med den fantastiske luksuslejlighed i Nyhavn får du et liv i smørhullet, hvor det maritime havneliv og havnerundfartsbåde bliver en del hverdagslivet. Du kommer hurtigt til Christianshavn og Holmen via Inderhavnsbroen – eller Kyssebroen som den også kaldes daglig tale - ligesom alt er inden for gåafstand.

Udgifterne til varme er yderst rimelige, når man tager i betragtning, at det er et hjem på 268 kvm, ligesom ejendommens fredede status gør, at du slipper for at betale grundskyld.

---

Adresse: Nyhavn 53, st..., 1051 København K  
Kontantpris: 19.000.000

Sagsnr.: 19990000764  
Ejerudgift/md.: kr. 14.129

Dato: 13.5.2024





Adresse: Nyhavn 53, st..., 1051 København K  
Kontantpris: 19.000.000

Sagsnr.: 19990000764  
Ejerudgift/md.: kr. 14.129

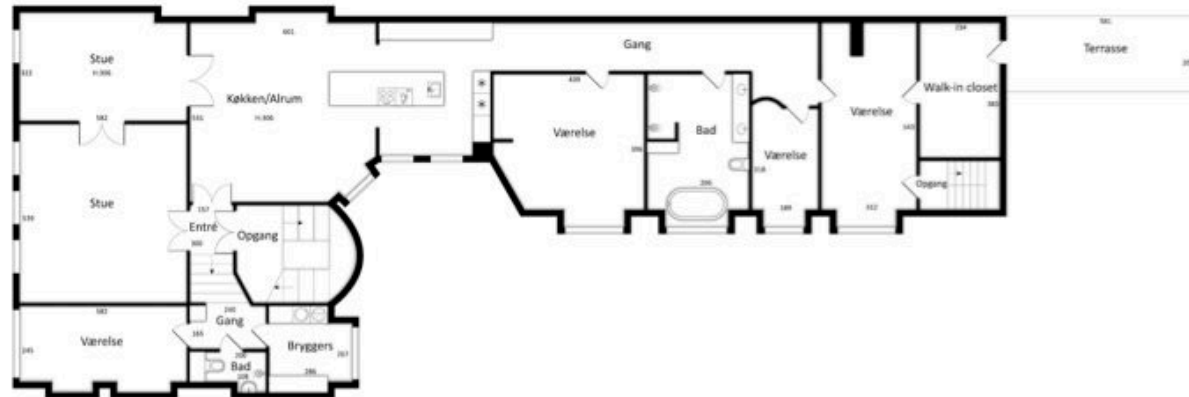
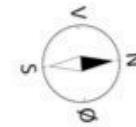
Dato: 13.5.2024



Adresse: Nyhavn 53, st., 1051 København K  
Kontantpris: 19.000.000

Sagsnr.: 19990000764  
Ejerudgift/md.: kr. 14.129

Dato: 13.5.2024



Nyhavn 53, st., 1051 København K

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Nyhavn 53, st., 1051 København K  
Kontantpris: 19.000.000Sagsnr.: 19990000764  
Ejerudgift/md.: kr. 14.129

Dato: 13.5.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerejlighed  
Må benyttes til: Beboelse  
Ifølge: BBR-ejermeddelelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 27 Sankt Annæ Øster Kvarter, København  
BFE-nr.: 127172  
Ejerl.nr. 1  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renselanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1755

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2022  
Ejendomsværdi: 16.179.000,00  
Grundværdi: 10.681.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 12.943.200,00  
Grundlag for grundskyld:

\* 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: SubZero Pro 48  
type: Vinkøleskab mærke: SubZero Pro 48  
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens  
type: Ovn mærke: Wolff

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer\***

Tinglyst areal: 249 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 249 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 268 m<sup>2</sup>

**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



Adresse: Nyhavn 53, st., 1051 København K  
Kontantpris: 19.000.000

Sagsnr.: 19990000764  
Ejerudgift/md.: kr. 14.129

Dato: 13.5.2024

#### 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.: 24.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

#### 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, st., 1051 København K  
Kontantpris: 19.000.000Sagsnr.: 19990000764  
Ejerudgift/md.: kr. 14.129

Dato: 13.5.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 99.324,80	Kontantpris/udbetaling	kr.	19.000.000,00
Grundskyld	kr. 0,00	Tinglysningsafgift skøde	kr.	115.850,00
Fællesomkostninger anslået	kr. 69.996,00	Ejerskiftegebyr administrator anslået	kr.	2.500,00
Rottebekæmpelse anslået	kr. 230,00	I alt	kr.	19.118.350,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 169.550,80	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: 950.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 108.528 md./ 1.302.339 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 88.058 md./ 1.056.694 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: 13.5.2024. 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: 1/7 - 1/1. **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, st., 1051 København K  
Kontantpris: 19.000.000Sagsnr.: 19990000764  
Ejerudgift/md.: kr. 14.129

Dato: 13.5.2024

**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:**

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

**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	Kontantlån				DKK	-0,13			0			Nej	