

## 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: Toldbodgade 10B, 3., 1253 København K  
Kontantpris: kr. 19.995.000

Sagsnr.: 19990000882  
Ejerudgift/md.: kr. 17.460

Dato: 3.4.2025



### Beskrivelse:

#### International stemning i hjertet af København

En sjælden kombination af beliggenhed og indflytningsklar international standard præger denne tilbagertrukne lejlighed i hjertet af København. Den herskabelige og højloftede lejlighed udgør hele den 3. etage, og dermed giver den smukke ejendom lys til lejligheden døgnet rundt. En hvidpudset ejendom, der ligger som et majestætisk baghus uden gener fra områdets smeltedigel af restauranter, cafeer, barer og kulturelle seværdigheder.

Du kan vælge mellem at tage den brede trappe op til lejligheden eller dreje nøglen i elevatoren, der fører dig direkte ind i privaten. Når elevatordørene glider op, afsløres en gennemført stil, hvor materialer og farvetoner er perfekt afstemt i grålige nuancer og overflader som gunmetal. Her kan nævnes det store håndbyggede skab i entreen, der med sine tunge metalliske låger i gunmetal, perfekt changerer med spotsene fra Møller & Rothe, der går igen i hele lejligheden.

Gulvets brede planker er på samme måde behandlet med en grålig tone, der skaber sammenhørighed og konsistens rum for rum.

Det store køkkenalrum prydes af det lysegrå snedkerkøkken i shakerstil med greb fra Buster & Punch og hvidevarer fra Gaggenau. Køkkenet forkæler med ekstra vinkøleskabe og køleskabe, der er indbygget som skuffer i øen, ligesom viktualierummet er udstyret med yderligere et vinkøleskab og ekstra opbevaringsplads til både tørvarer og de hjemmesyltede rødbeder. Bordpladen er modstandsdygtigt kvartsit, og det luksuriøse køkken har selvfølgelig også Quooker installeret. Den internationale stemning mærkes allerede i køkkenet, hvor de fastmonterede shutters, der går igen overalt i de høje vinduespartier, sender tankerne i retning af The Hamptons-stilen.

Fra køkkenalrummet åbner flotte fløjddøre op til den rummelige stue, der med lejlighedens spændende lay-out ligger afskåret fra værelserne.

Modsat stuen ligger den store masterbedroom-afdeling med privat badeværelse, walk-in og en marmorpejseindsats, der gemmer på flammer fra bioethanol, der gør lange søndage i sengen ekstra hyggelige. Lejlighedens badeværelser er med Vola-armaturer og væggene er behandlet med en mikro cement, der harmonerer med de rå nuancer fra de håndbyggede skabe i gunmetal og sanitet i charcoal. Lejligheden har derudover to gode værelser og et praktisk bryggers med maskiner og vask.

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: Toldbodgade 10B, 3., 1253 København K  
Kontantpris: kr. 19.995.000

Sagsnr.: 19990000882  
Ejerudgift/md.: kr. 17.460

Dato: 3.4.2025

---

Toldbodgade 10B ligger i gåafstand til Kongens Nytorv og Skuespillehuset og er beliggende i ét af Københavns mest historiske bykvarterer. Et maritimt havneliv med Ofelia Plads og den kommende badezone er lige om hjørnet. For enden af kanalen kommer du hurtigt til Christianshavn og Holmen via Inderhavnsbroen, ligesom alkens offentlige transportmidler blot er minutter væk. Skal der være plads til en eller flere biler, kan der arrangeres op til 3 private parkeringspladser yderst tæt på lejligheden.

Det er desuden muligt at lade lejlighedens indretning indgå i handlen.

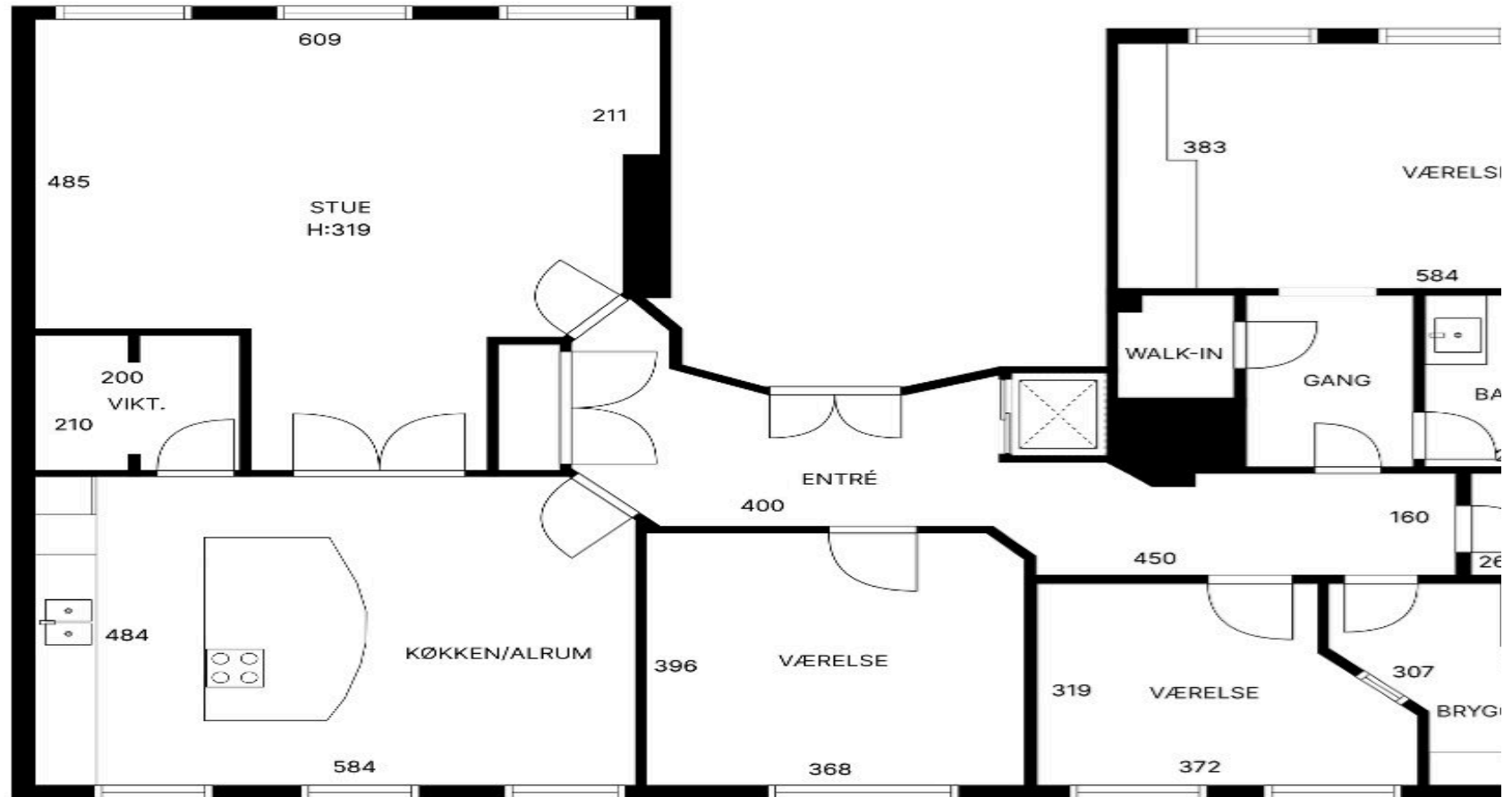
**Se mere på [lutzau.dk](https://lutzau.dk)**

---

Adresse: Toldbodgade 10B, 3., 1253 København K  
Kontantpris: kr. 19.995.000

Sagsnr.: 19990000882  
Ejerudgift/md.: kr. 17.460

Dato: 3.4.2025



BEMÆRK VENLIGST AT DETTE ER EN VEJLEDENDE PLANTEGNING OG ER DERFOR IKKE MÅLFAST.

Adresse: Toldbodgade 10B, 3., 1253 København K  
Kontantpris: kr. 19.995.000

Sagsnr.: 19990000882  
Ejerudgift/md.: kr. 17.460

Dato: 3.4.2025



Adresse: Toldbodgade 10B, 3., 1253 København K  
Kontantpris: kr. 19.995.000

Sagsnr.: 19990000882  
Ejerudgift/md.: kr. 17.460

Dato: 3.4.2025



Adresse: Toldbodgade 10B, 3., 1253 København K  
Kontantpris: kr. 19.995.000

Sagsnr.: 19990000882  
Ejerudgift/md.: kr. 17.460

Dato: 3.4.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 44 Sankt Annæ Øster Kvarter, København  
BFE-nr.: 127587  
Ejerl.nr. 10  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1890 / 1987

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

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 14.384.000,00  
Grundværdi: 8.853.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 11.507.200,00  
Grundlag for grundskyld: 7.082.400,00

\* 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):

Bosch tørretumbler  
Miele vaskemaskine  
Miele ovn  
Miele anden ovn med vand funktion  
Bosch køleskab  
2x norcool køleskab i øen  
2x vinkøleskabe fra norcool i øen  
Gaggenau kogeø  
Gaggenau indbygget emhætte i kogeø  
Vintec vin køleskab i skab ved køkkenet.  
Miele opvaskemaskine  
Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Tinglyst areal: 187 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 187 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 219 m<sup>2</sup>

#### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles efter:  
Tinglyst fordelingstal: 187/2188  
Adm. fordelingstal:  
Sikkerhed til e/f: 37.000,00  
I form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed:  
I form af: Ingen

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

5.4.1930 Dok om 4 monierruder 1\_G-I\_79  
5.4.1930 Dok om lysåbninger i brandgavlen 1\_G-I\_79  
5.4.1930 Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1\_G-I\_79  
21.8.1950 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_G-I\_79  
24.1.1972 Dok om hegn, hegnsmur mv, samt gennemkørsel mv 1\_G-I\_79  
4.9.1972 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_G-I\_79  
5.5.1988 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv  
4.10.1991 Dok om fundering og grundvandssænkning mv  
23.1.1995 Dok om fjernvarme mv  
26.6.2015 Vedtægter: Vedtægter for Ejerlejlighedsforeningen Toldbodgade 10A-C  
25.9.2023 Aftale om portadgang, drift og vedligeholdelse samt postkasser  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### **Grundejerforening: Nej**

### Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Toldbodgade 10B, 3., 1253 København K  
Kontantpris: kr. 19.995.000

Sagsnr.: 19990000882  
Ejerudgift/md.: kr. 17.460

Dato: 3.4.2025

#### 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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.480,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

Sælger indbetaler kr. 540 kr. pr. md i acontovarme, hvilket svarer til 6.480,00 kr. pr. år. Lejligheden står tom og der garanteres således ikke for at varmeudgiften vil være gældende for kommende ejer.

#### 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: E

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Områdeklassificering:**

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

##### **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.

##### **Bevaringsværdig**

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig - **værdi 3**, jf. Kulturstyrelsens register. 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 ejendommen.

Adresse: Toldbodgade 10B, 3., 1253 København K  
Kontantpris: kr. 19.995.000Sagsnr.: 19990000882  
Ejerudgift/md.: kr. 17.460

Dato: 3.4.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 79.220,80	Kontantpris/udbetaling	kr.	19.995.000,00
Grundskyld 2025	kr. 36.120,00	Ejerskiftegebyr ejerforening anslået	kr.	2.500,00
Fællesomkostninger	kr. 93.975,72	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	121.850,00
Rottebekæmpelse	kr. 200,00	I alt	kr.	20.119.350,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 209.516,52	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: 1.000.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 109.439 md./ 1.313.265 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 89.088 md./ 1.069.062 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: 3.4.2025. 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: Toldbodgade 10B, 3., 1253 København K  
Kontantpris: kr. 19.995.000

Sagsnr.: 19990000882  
Ejerudgift/md.: kr. 17.460

Dato: 3.4.2025

**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:**