

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 75, 1253 København K
Kontantpris: kr. 35.000.000

Sagsnr.: 19990000965
Ejerudgift/md.: kr. 23.625

Dato: 14.4.2026



Beskrivelse:

Fem herskabelige etager på fornem engelsk manér. I alt 320 etagemeter.

Toldbodgade 75 ligger som de få særligt fine herskabelige townhouses i smørhullet af Frederiksstaden med Amalienborg, Amaliehaven, Kastellet og Toldboden inden for et par minutters gang. Læg dertil en udsigt mod Københavns Havn og helt til Holmen og du har en beliggenhed i byen, der er nærmest urimelig god.

De engelske townhouses i Toldbodgade er opført helt tilbage i 1870 og hører til kategorien af fornemme sagnomspundne boliger, der emmer af klassisk københavnnerhistorie med høje hatte og højt til loftet. De er tegnet af arkitekten Vilhelm Tvede - et talent, der kom på Kunstakademiet som bare 13-årig. Det Classenske Fideicommiss, der bestilte husene, sendte Tvede på studietur for at hente inspiration til byggeriet. Ikke til London, som man ellers ville forvente, men til Hamburg. Resultatet er alligevel næsten fuldt engelsk med en frit tilpasset udgave af "upstairs-downstairs"-princippet.

Dette hus er nummer tre i rækken, og adgangen til denne eksklusive lomme i byen sker via den private og helt lukkede brostensbelagte fællesvej med plads til at parkere bilen. En smuk original jerntrappe med fire trin fører op til den originale hoveddør og entréen, hvorfra husets gennemgående trappe løb strækker sig over hele fem etager. Og her starter eventyret.

Underetagen er indrettet med det klassiske "downstairs"-kitchen, som disse huse oprindeligt var tænkt. Den hyggelige underetage er belagt med smukke ølandsklinker og prydes overdådigt af et stort alrum bygget af Elmelund snedkerkøkken i røget eg. Et stort bryggers med ekstra køl og frys og vinskab fortsætter i samme stil, ligesom underetagen har et yderst præsentabelt gæstetoilet og udgang til den lille gårdhave mod Toldbodgade gennem det oprindelige vaskehus.

I stueplanet møder du spisestuen med rigeligt plads til de helt store selskaber og et herreværelse, som et hus af denne karakter selvfølgelig skal have. De to rum optræder i harmonisk samspil med husets øvrige proportioner og understreger, at her er tale om en bolig, der med sine smukke detaljer og høje paneler er repræsentation på absolut første klasse.

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 75, 1253 København K
Kontantpris: kr. 35.000.000

Sagsnr.: 19990000965
Ejerudgift/md.: kr. 23.625

Dato: 14.4.2026

På første sal venter to skønne, lyse opholdsstuer en suite med et flow og en rummelighed, der pryder de smukke townhouses i Toldbodgade. Den markante pejs i stuen er ombygget til en gaspejs, så der slippes for beværet med at bære brænde ind. Som det eneste hus i rækken, blev der her på stueetagen givet tilladelse til en lille spansk altan etableret fra før fredningen, og som således gør dette hus til noget helt særligt.

Anden sal er reserveret til en decideret masterbedroom-etage. Soverærelset er i direkte forbindelse med et stort walk-in closet og badværelse en suite med Vola-armaturer, dobbelthåndvaske, badekar og stort brus. Det er voksenforkælelse fra øverste skuffe.

Øverst i huset ligger tagetagen med tre gode værelser og stort badværelse i samme stil. I alt fem imponerende etager samlet i en eventyrlig fortælling, der er skrevet over mere end 150 år. Ejendommen er nænsomt og gennemgribende renoveret med respekt for den oprindelige stil og kvalitetsniveauet mærkes tydeligt på alle 320 etagemeter. Her er fx indbygget centralstøvsuger som et bevis på moderne komfort svøbt i historiske rammer.

Et engelsk rækkehus i Toldbodgade er et stykke Københavnerhistorie med særlig kulturhistorisk værdi. Og så husets status som fredet med til at gøre det frit for grundskyld. This is utterly exquisite!

Adresse: Toldbodgade 75, 1253 København K
Kontantpris: kr. 35.000.000

Sagsnr.: 19990000965
Ejerudgift/md.: kr. 23.625

Dato: 14.4.2026



Adresse: Toldbodgade 75, 1253 København K
Kontantpris: kr. 35.000.000

Sagsnr.: 19990000965
Ejerudgift/md.: kr. 23.625

Dato: 14.4.2026



Adresse: Toldbodgade 75, 1253 København K
 Kontantpris: kr. 35.000.000

Sagsnr.: 19990000965
 Ejerudgift/md.: kr. 23.625

Dato: 14.4.2026



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



Adresse: Toldbodgade 75, 1253 København K
Kontantpris: kr. 35.000.000

Sagsnr.: 19990000965
Ejerudgift/md.: kr. 23.625

Dato: 14.4.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 392 Sankt Annæ Øster Kvarter, København
BFE-nr.: 6001019
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1873

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 28.353.000,00
Grundværdi: 10.534.000,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 22.682.400,00
Grundlag for grundskyld:

Arealer **

Grundareal:	129 m ²
Boligareal i alt:	242 m ²
Øvrige arealer:	
Kælderareal:	78 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* 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:

Servitutter:

21.9.1908 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, (80/40)
25.11.1965 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt
25.11.1965 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
25.11.1965 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
24.1.1966 Dok om færdselsret mv
24.1.1966 Dok om vandforsyning mv
24.1.1966 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
28.11.1977 Dok om bygningsfredning mv
2.5.1983 Dok om bevaringspligt mv
4.10.1991 Dok om fundering og grundvandssænkning mv
23.1.1995 Dok om fjernvarme mv

Kommuneplan

Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Spildevandsplan

<https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/klima-miljoe-og-natur/spildevandsplanen>

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

Tilbehør:

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

De i ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger uden garanti for funktionsdygtighed.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Toldbodgade 75, 1253 København K
Kontantpris: kr. 35.000.000

Sagsnr.: 19990000965
Ejerudgift/md.: kr. 23.625

Dato: 14.4.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 34.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne er anslået da tidligere ejer er opkrævet dette beløb i aconto

Oplysningerne stammer fra:

Da ejendommen er fredet, er der ikke udarbejdet energimærke hvorfor ejendommens estimerede årlige varmemeforbrug ikke er oplyst.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som rødt hus

Elinstillationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværd 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.

Nærværende ejendom er fredet

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".

Separatkloakering:

Landets kommuner har vedtaget at der skal separatkloakeres. Fremtidige udgifter forbundet hermed er sælger uvedkommende.

Adresse: Toldbodgade 75, 1253 København K
Kontantpris: kr. 35.000.000Sagsnr.: 19990000965
Ejerudgift/md.: kr. 23.625

Dato: 14.4.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 237.391,30	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 0,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 25.864,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Fællesudgifter grundejerforening anslået	kr. 15.000,00	Ejerskiftegebyr grundejerforening ansået
Renovation anslået	kr. 5.000,00	I alt
Rottebekæmpelse anslået	kr. 250,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 283.505,30	

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: 1.750.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 188.665 md./ 2.263.978 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 153.939 md./ 1.847.272 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: 5.3.2026. 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: 1/7 - 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.

Adresse: Toldbodgade 75, 1253 København K
Kontantpris: kr. 35.000.000Sagsnr.: 19990000965
Ejerudgift/md.: kr. 23.625

Dato: 14.4.2026

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.

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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Jyske Realkredit A/S	Obl.lån				DKK	0			0				

Foreningsforhold:**Grundejerforening el. lign.:** Ja

Navn: Grundejerforeningen Toldbodgade 71-87

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej