

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: A.C. Meyers Vænge 13D, 3. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.998.000

Sagsnr.: 20-X0001660
Ejerudgift/md.: kr. 6.756

Dato: 24.6.2025



Beskrivelse:

Indbydende og stor 4-værelses lejlighed med fantastisk lysindfald, udsigt over vandet og fredelige omgivelser ved Teglværkshavnen.

På Frederikskaj på Teglholmen møder storbyens liv, fredelige kanaler og grønne oaser – et moderne og eftertragtet område i hjertet af København.

I Teglholmens blomstrende bymiljø møder I denne rummelige ejerlejlighed, hvis veludnyttede planløsning giver tre gode soveværelser, et badeværelse og et åbent opholdsareal. Dette gør boligen oplagt til parret med fremtidsdrømme såvel som familien, der desuden kan se frem til en skøn altan med udsigt til kajens vand. Ligeledes er beliggenheden fortrinlig med få minutters gang til dagligdagens bekvemmeligheder og fritidens fornøjelser. Bemærk også, at det er muligt at leje fælleshuset samt bådepladser i foreningen.

Glæd jer til et gennemlyst og omfangsrigt køkken-alrum med en åben forbindelse mellem køkkenet og stueafdelingen. Her oplever I et dejligt lysindfald hele dagen, ligesom loftshøjden og rummeligheden er skøn, så der er rigeligt med plads til samværet på tværs af aktiviteter. HTH-køkkenet står med premium hvidevarer fra Miele og AEG samt amerikanerkøleskab.

Via gangarealet med masser af skabsplads til overtøj og sko kommer I til de tre soveværelser, der ligger side om side og alle har fornuftige størrelser, så I let fordeler dem mellem jer. Et lækker badeværelse med bruseafsnit, håndvask og armatur fra 2023 samt vaskesøjle udgør lejlighedens sidste kvm.

Fra køkken-alrummet tilgår I den store, pragtfulde altan, der bliver en naturlig forlængelse af opholdsarealet i sommermånederne. Herude nyder I morgensolen og ikke mindst udsigten til havneløbet. Til ejendommen hører der også et grønt fællesareal, ligesom bebyggelsen har egen kaj og kajakhus.

Her hersker et godt naboskab, og jeres kommende hjem ligger lige ud til Teglværkshavnen med fine muligheder for at sejle i kajak, ligesom I kan gå lange ture i det maritime miljø. I har få minutters gang til det nærliggende parkeringshus og træningscentret SATS, og lige ved ejendommen ligger der også et spisested. Når hverdagen melder sin ankomst, kan I spadserer til både metro, bus og S-toget, og det samme gør sig gældende for indkøb, nærmeste pasningsordning og Sluseholmen Skole.

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: Benjamin Halse Skov

Adresse: A.C. Meyers Vænge 13D, 3. th., 2450 København SV
 Kontantpris: kr. 7.998.000

Sagsnr.: 20-X0001660
 Ejerudgift/md.: kr. 6.756

Dato: 24.6.2025



Adresse: A.C. Meyers Vænge 13D, 3. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.998.000

Sagsnr.: 20-X0001660
Ejerudgift/md.: kr. 6.756

Dato: 24.6.2025



Adresse: A.C. Meyers Vænge 13D, 3. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.998.000

Sagsnr.: 20-X0001660
Ejerudgift/md.: kr. 6.756

Dato: 24.6.2025



Adresse: A.C. Meyers Vænge 13D, 3. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.998.000

Sagsnr.: 20-X0001660
Ejerudgift/md.: kr. 6.756

Dato: 24.6.2025



Adresse: A.C. Meyers Vænge 13D, 3. th., 2450 København SV
 Kontantpris: kr. 7.998.000

Sagsnr.: 20-X0001660
 Ejerudgift/md.: kr. 6.756

Dato: 24.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: København
 Matr.nr.: 538 Kongens Enghave, København
 BFE-nr.: 126622
 Ejerl.nr. 125
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Privat fællesvej
 Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 7.355.000,00
 Grundværdi: 4.307.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 5.884.000,00
 Grundlag for grundskyld: 3.445.600,00

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

Tilbehør:

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

type: Køle/fryseskab mærke: LG bemærkninger: amerikans køleskab, 2019
 type: Emhætte mærke: ukendt
 type: Ovn mærke: Siemens bemærkninger: 2022
 type: Induktionskogeplader mærke: Siemens bemærkninger: før 2019
 type: Opvaskemaskine mærke: Bosch bemærkninger: 2022
 type: Vaskemaskine mærke: AEG bemærkninger: 2023
 type: Tørretumbler mærke: Miele bemærkninger: 2024

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal:	128 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	128 m ²
BBR-boligareal:	136 m ²
Øvrige arealer:	9 m ²
-heraf areal af åbne altaner	9 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
 Tinglyst fordelingstal: 128/13623
 Adm. fordelingstal: afventer
 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:

31.5.1926 Dok om bebyggelse, benyttelse mv. -
 31.5.1926 Dok om jernbanespor forbindelsesspor vedlig af bolværket mv
 28.3.1927 Dok om havnevæsenets ret til pant for bolværksudgifter mv.

Fortsættes på side 5

Forurening - områdeklassificeret som lettere forurennet:

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

Jordforurening:

Ejendommen er ifølge kommunens og regionens oplysninger registreret som forurennet på vidensniveau 2.
 En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurennet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Kommuneplaner

- Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad
 - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Lokalplaner

- Teglværkshavnen

Spildevandsplaner

- Kloakopland - 315A

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: A.C. Meyers Vænge 13D, 3. th., 2450 København SV
 Kontantpris: kr. 7.998.000

Sagsnr.: 20-X0001660
 Ejerudgift/md.: kr. 6.756

Dato: 24.6.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige
 Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: lejligheden er omfattet af ejerforenings bygningsforsikring

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.731,49

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der indbetales kr. 3.087,5 pr. kvartal i aconto varme jf. oplysninger fra sælger.

Der indbetales kr. 1.355,49 pr. kvartal i aconto vand jf. oplysninger fra sælger.

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: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Tilladt. Udlejning af enkelte værelser i en ejerlejligheden må ikke ske i et sådant omfang, at der bor flere personer i ejerlejligheden end der er værelser i denne, og ejerlejligheden må ikke få karakter af en klublejlighed jf. vedtægternes §22.1.

Husdyr: Husdyrhold er tilladt, dog max 30 kg som voksen hund. Såkaldte muskel hunde er IKKE tilladt. Se husorden.

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.

Forslag vedr. om renoveringsprojekt

Køber er gjort særligt opmærksom på, at der blev afholdt ekstraordinær generalforsamling d. 06.11.2024, hvor der blev der stillet forslag vedr. udskiftning af fuger, oliering af træværk, Rens og TV-inspektion af alle altanfløb og etablering af inspektionslemme, udbedring af altanbunde (35 stk.), udskiftning af glasværn på altaner (5 stk.) mm. Bestyrelsen for ejerforeningen ønsker bemyndigelse til at indgå aftale med entreprenør(er) om gennemførelse af ovennævnte arbejder. Arbejderne har en samlet budgetramme på kr. 10.612.500, jf. byggebudget oversigt over samlede byggeudgifter og finansieringsplan. Det vil være muligt for ejerne at indbetale kontant eller deltager i fælleslån. Jf. generalforsamlingsreferatet blev forslaget vedtaget.

For yderligere information henvises til side 6.

Adresse: A.C. Meyers Vænge 13D, 3. th., 2450 København SV
 Kontantpris: kr. 7.998.000

Sagsnr.: 20-X0001660
 Ejerudgift/md.: kr. 6.756

Dato: 24.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Fællesudgifter, anslået	kr. 33.340,96	Kontantpris/udbetaling
Ejendomsværdiskat	kr. 30.008,40	Gebyr til administrator for notering af ejerskifte, anslået
Grundskyld 2025	kr. 17.572,56	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 154,19	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 81.076,11	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., ejerforening, f.eks. indskud til ejerforening, ejerskiftegebyr, grundejerforening, antenneforeninger m.v.

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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 43.613 md./ 523.359 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 35.527 md./ 426.322 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: 24.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **Forbehold:** Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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>

Adresse: A.C. Meyers Vænge 13D, 3. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.998.000

Sagsnr.: 20-X0001660
Ejerudgift/md.: kr. 6.756

Dato: 24.6.2025

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:

Køber er gjort særligt opmærksom på, at der blev afholdt ekstraordinær generalforsamling d. 06.11.2024, hvor der blev der stillet forslag vedr. udskiftning af fuger, oliering af træværk, Rens og TV-inspektion af alle altanafløb og etablering af inspektionslemme, udbedring af altanbunde (35 stk.), udskiftning af glasværn på altaner (5 stk.) mm. Bestyrelsen for ejerforeningen ønsker bemyndigelse til at indgå aftale med entreprenør(er) om gennemførelse af ovennævnte arbejder. Arbejderne har en samlet budgetramme på kr. 10.612.500, jf. byggebudget oversigt over samlede byggeudgifter og finansieringsplan. Det vil være muligt for ejerne at indbetale kontant eller deltager i fælleslån. Jf. generalforsamlingsreferatet blev forslaget vedtaget.

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 fradragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån				DKK	4,00			0			Nej	

Servitutter - Fortsat fra side 3.

10.11.1947 Dok om luftfartshindringer mv.
7.5.1991 Dok om affaldsdepoter 07.05.1991 - 29385-01
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv.
12.4.2000 Lokalplan nr. 310. Slet Forprioritet
10.7.2003 Vedtægter for grundejerforeningen
10.7.2003 hæftelser Dok om veje, fællesarealer, grøn kile, promenade, bolværker, parkeringsarealer, pumpebrønd mv.
15.1.2004 Lokalplan nr. 310, tillæg nr 1
7.2.2005 Dok om fælles afledning af overfladevand fra parkeringsarealer med matrnr. 477 Kong.Engh.
7.2.2005 Dok om fælles afledning af overfladevand fra parkeringsarealer med matrnr. 297 Kong.Engh.
10.3.2005 Dok om parkeringspladser og friarealer mv.
20.12.2005 Dok om parkeringspladser, friareal, havne- promenade mv.
19.10.2006 Dok om parkeringspladser m.m. Påtaleret: Teknik- og Miljøforvaltningen
11.12.2006 Vedtægter for parkeringslauget Frederikskaj
11.12.2006 Vedtægter for ejerforeningen Frederikskaj,
19.6.2007 Dok om transformerstation og kabler mm Påtaleberettiget: Dong Energy A/S
12.10.2007 Dom om bebyggelsesprocent og friarealer Påtaleret: Teknik- og Miljøforvaltningen

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret: kælderrum jf. oplysninger fra sælger.

Fællesfaciliteter: afventer administratorbesvarelsen.

Adresse: A.C. Meyers Vænge 13D, 3. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.998.000

Sagsnr.: 20-X0001660
Ejerudgift/md.: kr. 6.756

Dato: 24.6.2025

Energimærke

Gyldighedsperioden i foreningens energimærke er angivet til 28.08.2016-28.08.2023. Køber gøres opmærksom på, at energimærker i dag har en gyldighed på 10 år uanset tidligere angivelse jf. energimærkningsbekendtgørelsens §46, stk. 4.

Stigning i fællesudgifterne

Køber er gjort særligt opmærksom på, at på generalforsamlingen af d. 22.04.2025 blev der vedtaget en stigning i fællesudgifterne på 10% pr. d. 01.06.2025.

Sikkerhed til ejerforeningen

Ejerforeningens vedtægter er tinglyst pantstiftende for kr. 41.000 i hver lejlighed (indekseret). Der foretages ikke beregning af indekseringen før det bliver aktuelt, f.eks. i forbindelse med en tvangsauktion, men administrator kan oplyse, at pantstiftelsen inkl. indeksering holder sig indenfor kr. 56.000, som er den beløbsgrænse, der er udmeldt fra Realkreditrådet.