

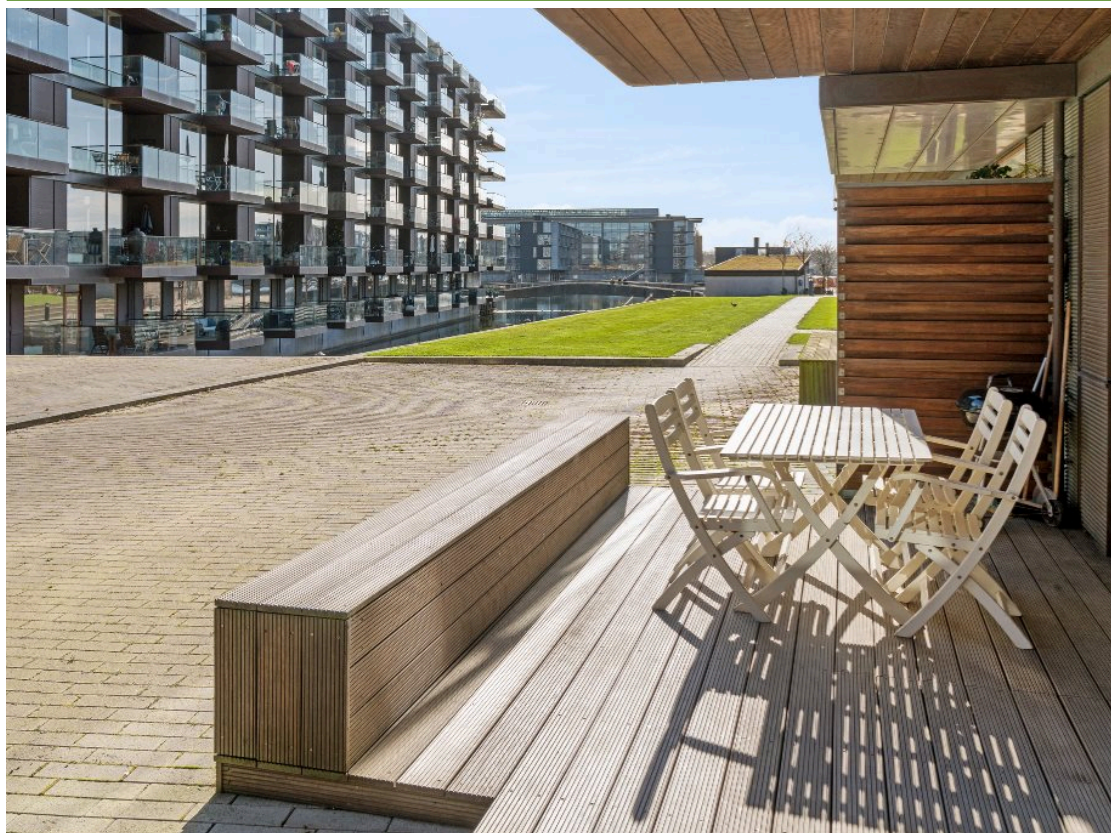
Salgsopstilling

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 13E, st. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 4.698.000

Sagsnr.: 20-X0001581
Ejerudgift/md.: kr. 3.500

Dato: 19.5.2025



Beskrivelse:

Lys ejerlejlighed med udsigt til Teglværkshavnen

På Teglholmen kan I nu overtage denne velindrettede stuelejlighed, der ligger helt perfekt med nærhed til havneløbet. En udsigt, der især kan nydes fra den store terrasse med morgensol. Inden døre venter et rummeligt opholdsmiljø med køkken og stue i ét, et badeværelse og to soveværelser, der gør lejligheden oplagt til parret i alle aldre eller den lille familie såvel som bofællerne.

Beliggenheden er sublim med gåafstand til alle hverdagens bekvemmeligheder. Derudover er der mulighed for at leje fælleshus samt blive medlem af kajakklubben. Det moderne, hvide køkken ligger i åben forbindelse til stuen, hvilket gør atmosfæren let og imødekommende. Dette forstærkes yderligere af de brede vinduespartier, som lader dagslyset strømme ind. Med dør direkte til terrassen forlænger I hurtigt opholdsrummet i sommermånederne.

De to regulære soveværelser ligger side om side, begge godt lyse. Endelig er der badeværelset, som har bruseafsnit og plads til vaskesøjlen.

Terrassen direkte foran stuen bliver et skønt samlingspunkt på lune dage, hvor I nyder morgenkaffe, solstråler og kigget til havneløbets stille vand. Det er også oplagt at gå en tur langs vandet eller de grønne fællesarealer.

Jeres kommende hjem ligger lige ud til Teglværkshavnen, hvor det er muligt at sejle i kajak. Alt det praktiske har I også inden for nær rækkevidde, og således spadserer I nemt til indkøb og offentlig transport i form af S-toget ved Sydhavn Station eller metroen ved Sluseholmen Station. Har I børn, er det også fordelagtigt med gåafstand til børnepasning og Skolen på Sluseholmen. Hertil nås både Vesterbros mange muligheder og Amager Fælleds naturskønne omgivelser hurtigt på cykel.

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.

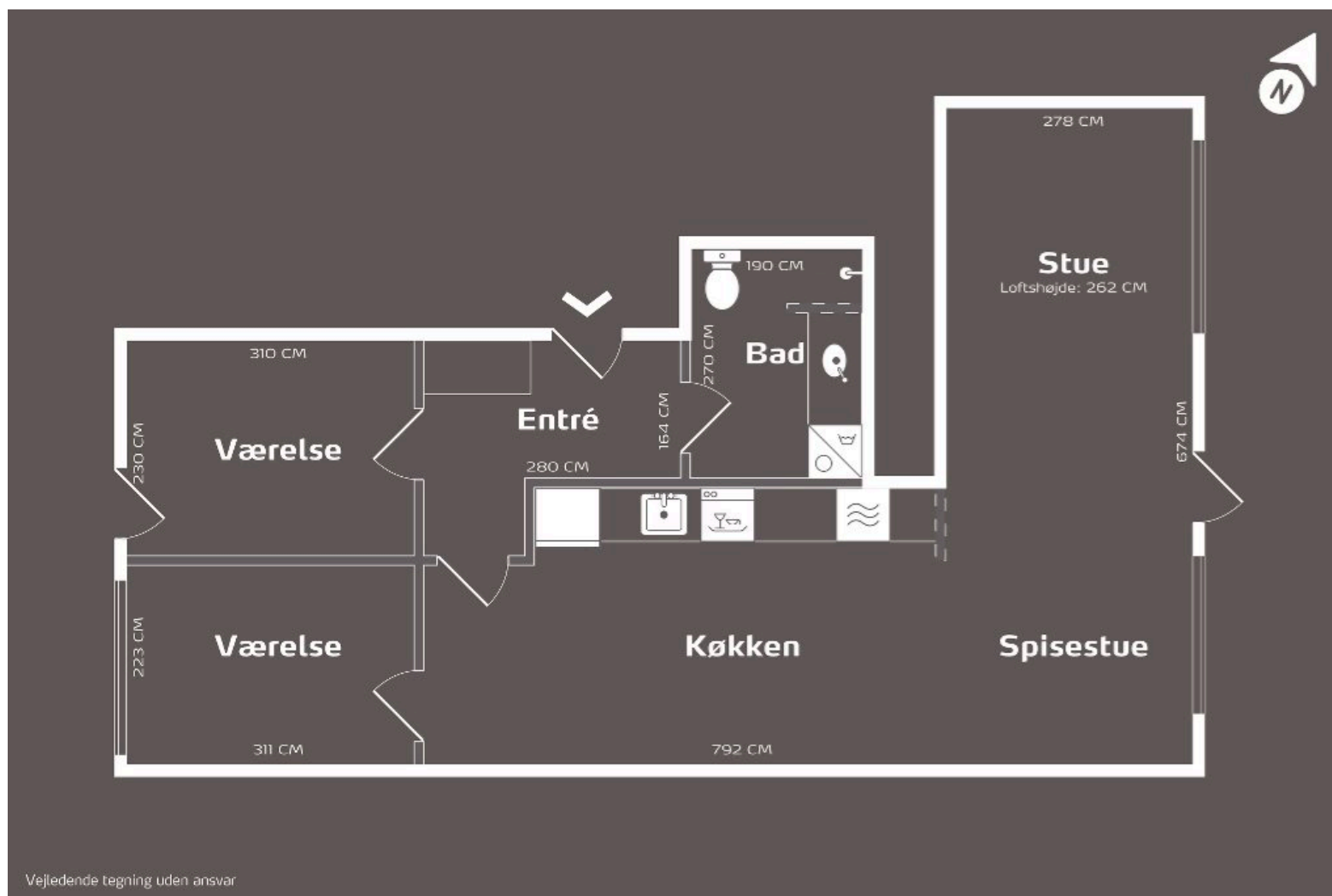
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Benjamin Halse Skov

Adresse: A.C. Meyers Vænge 13E, st. th., 2450 København SV
 Kontantpris: kr. 4.698.000

Sagsnr.: 20-X0001581
 Ejerudgift/md.: kr. 3.500

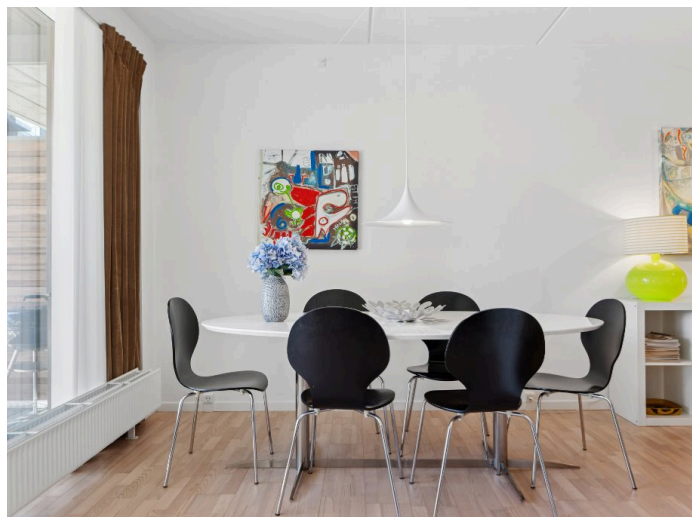
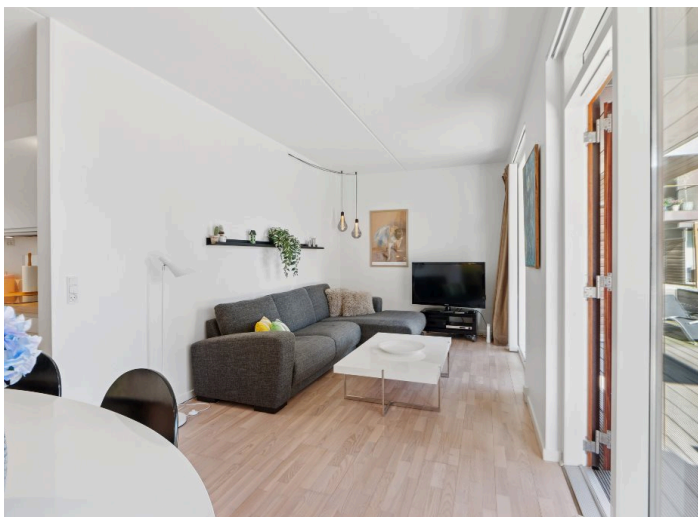
Dato: 19.5.2025



Adresse: A.C. Meyers Vænge 13E, st. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 4.698.000

Sagsnr.: 20-X0001581
Ejerudgift/md.: kr. 3.500

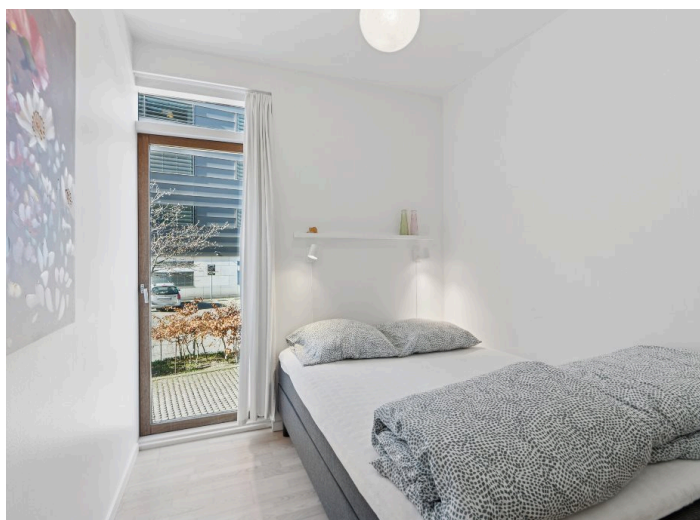
Dato: 19.5.2025



Adresse: A.C. Meyers Vænge 13E, st. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 4.698.000

Sagsnr.: 20-X0001581
Ejerudgift/md.: kr. 3.500

Dato: 19.5.2025



Adresse: A.C. Meyers Vænge 13E, st.. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 4.698.000

Sagsnr.: 20-X0001581
Ejerudgift/md.: kr. 3.500

Dato: 19.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 538 Kongens Enghave, København
BFE-nr.: 126977
Ejerl.nr. 133
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: 4.011.000,00
Grundværdi: 2.372.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.208.800,00
Grundlag for grundskyld: 1.897.600,00

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

Tilbehør:

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

Afventer sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal:	69 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	69 m ²
BBR-boligareal:	76 m ²
Øvrige arealer:	17 m ²
-heraf areal af åben altan/tagterrasse	17 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Administrativt fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 69/13623
Adm. fordelingstal: 69,00 / 13.623,00
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 forurenet:

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.

Jordforurening:

Ejendommen er ifølge kommunens og regionens oplysninger registreret som forurenet 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 forurenet 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 13E, st. th., 2450 København SV
 Kontantpris: kr. 4.698.000

Sagsnr.: 20-X0001581
 Ejerudgift/md.: kr. 3.500

Dato: 19.5.2025

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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 8.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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

Der indbetales kr. 1.615 pr. kvartal i aconto varme jf. administratorbesvarelsen.

Der indbetales kr. 709,03 pr. kvartal i aconto vand jf. administratorbesvarelsen.

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 jf. vedtægternes §22.

Husdyr: Det er tilladt at holde husdyr i ejendommen under forudsætning af, at de ikke er til gene for de øvrige beboere, herunder støj og/eller aggressiv adfærd jf. husordenen.

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.

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.

P-plads

Der er mulighed for at købe p-plads i Parkeringslauget Frederikskaj som har 60 p-pladser i kælderens. Oprindelig pris kr. 250.000.

Indeksreguleret sikkerhed

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 vi kan oplyse, at pantstiftelsen inkl. indeksering holder sig indenfor kr. 56.000, som er den beløbsgrænse, der er udmeldt fra Realkreditrådet.

For yderligere information henvises til side 5.

Adresse: A.C. Meyers Vænge 13E, st.. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 4.698.000

Sagsnr.: 20-X0001581
Ejerudgift/md.: kr. 3.500

Dato: 19.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Fællesudgifter	kr. 15.854,52	Kontantpris/udbetaling
Ejendomsværdiskat	kr. 16.364,88	Gebyr til administrator for notering af ejerskifte
Grundskyld 2025	kr. 9.677,76	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 100,00	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 41.997,16	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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 25.862 md./ 310.348 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 21.049 md./ 252.591 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: 19.5.2025. 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:** 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 13E, st. th., 2450 København SV
 Kontantpris: kr. 4.698.000

Sagsnr.: 20-X0001581
 Ejerudgift/md.: kr. 3.500

Dato: 19.5.2025

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:

Ingen jf. administratorbesvarelsen.

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: Der etableres opbevaringsrum til hver enkelte ejerlejlighed i kælderen - vedtægtens § 25. Enkelte til udlejning jf. administratorbesvarelsen.

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 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. For nærværende lejlighed vil den kontante betaling udgøre ca. kr. 53.751,93 (oplyst på baggrund af den samlede budgetramme og fordelt ud fra fordelingstalt). Jf. generalforsamlingsreferatet blev forslaget vedtaget.