

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: A.C. Meyers Vænge 11E, st.. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.098.000

Sagsnr.: 20-X0001554
Ejerudgift/md.: kr. 3.671

Dato: 30.4.2025



Beskrivelse:

Lejlighed med stor altan og vandudsigt i Sydhavnen

På A. C. Meyers Vænge 11E i Sydhavnen finder I denne elegante lejlighed, som har en skøn, sydvendt altan, der svæver lige over vandet i Teglværkshavnen. Hjemmet er lige til at flytte ind i, og planløsningen består af to værelser, et badeværelse og et opholdsmiljø med køkken og stue i ét. Hertil får I glæde af gode fællesfaciliteter såsom fælleshuset, kajakklubben og meget mere, og I bosætter jer tæt på alt, som I skal bruge i hverdagen og fritiden.

Den åbne forbindelse mellem køkkenet og stuen skaber et åbent opholdsmiljø, hvor I nemt kan være sammen på tværs af aktiviteter. Køkkenet er udført i et nydeligt design med hvide, grebsfrie fronter og en flytbar køkkenø, og gennem de sydvendte vinduer og altandøren strømmer der et gavmildt lysindfald.

De to værelser har begge ganske indretningsvenlige størrelser, og det ene af dem har indbyggede skabsløsninger med skydedøre. Det andet værelse har direkte udgang til et hyggeligt, lille terrasseområde, og på badeværelset er der lyse fliser, væghængt toilet, muret bruseniche og plads til vaskesøjlen.

På den sydvendte altan udviskes grænsen mellem vand og bolig på elegant vis. Altanen svæver smukt over vandspejlet, og glasrækværket sørger for et uhindret udsyn til de sagte skulpe. Det er ligeledes værd at bemærke, at altanen er overdækket, så I kan nyde udendørslivet i næsten al slags vejr.

Der er ingen tvivl om, at nærheden til vandet er en af de helt store forcer ved Sydhavnen og specielt denne adresse, men Sydhavnen har selvfølgelig endnu mere at byde på. Alle hverdagens faciliteter såsom indkøbsmuligheder, offentlig transport og lignende er inden for gåafstand, og I er ligeledes tæt på Indre By, Vesterbro og flere af metropolens vartegn og muligheder.

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.

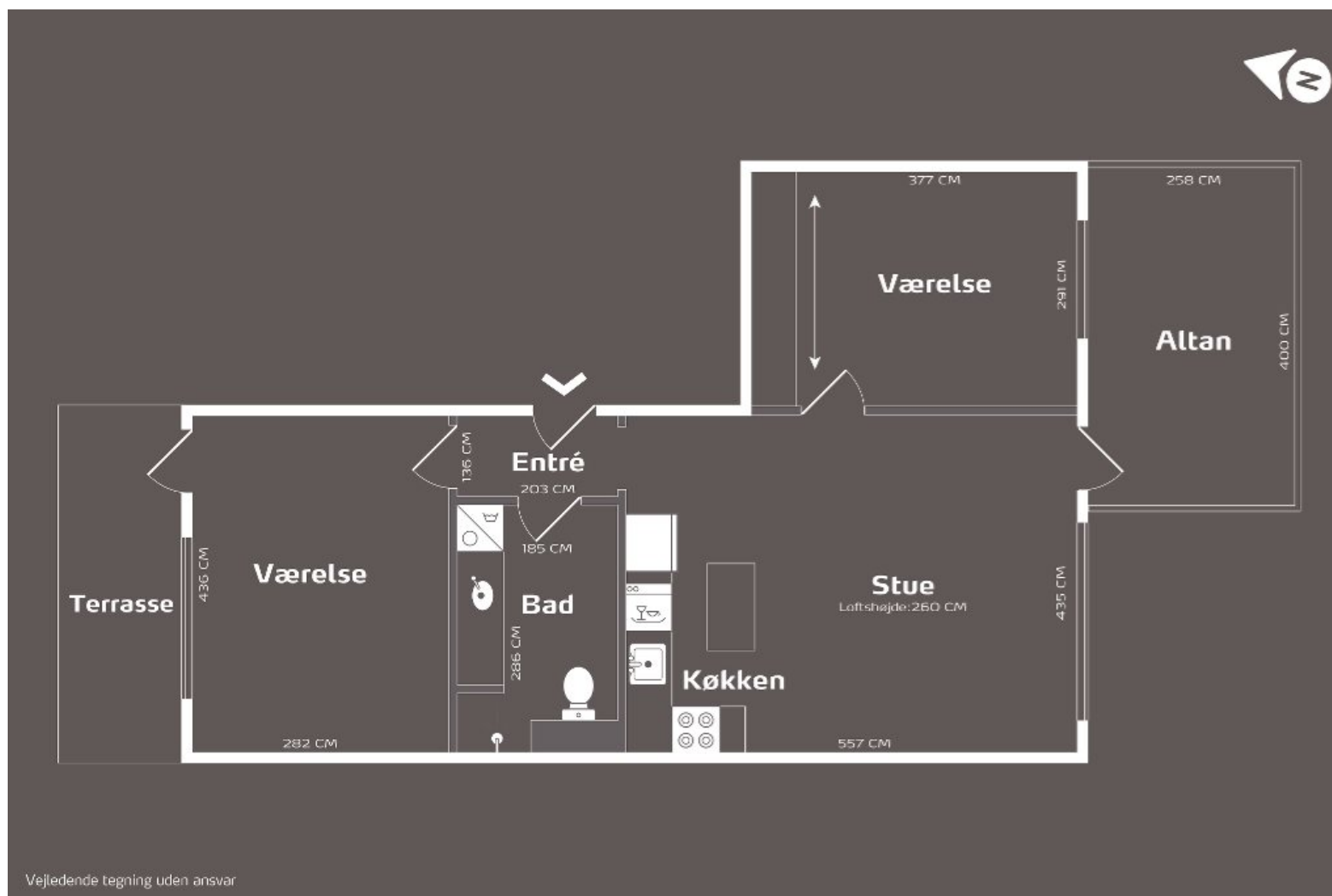
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Benjamin Halse Skov

Adresse: A.C. Meyers Vænge 11E, st.. th., 2450 København SV
 Kontantpris: kr. 5.098.000

Sagsnr.: 20-X0001554
 Ejerudgift/md.: kr. 3.671

Dato: 30.4.2025



Adresse: A.C. Meyers Vænge 11E, st.. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.098.000

Sagsnr.: 20-X0001554
Ejerudgift/md.: kr. 3.671

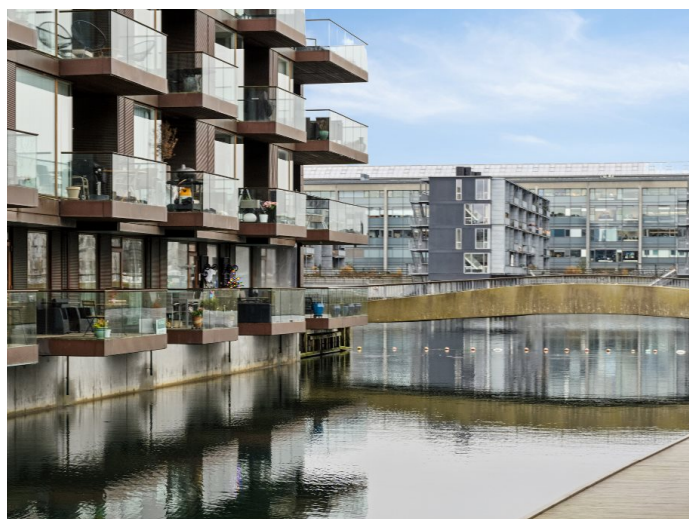
Dato: 30.4.2025



Adresse: A.C. Meyers Vænge 11E, st.. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.098.000

Sagsnr.: 20-X0001554
Ejerudgift/md.: kr. 3.671

Dato: 30.4.2025



Adresse: A.C. Meyers Vænge 11E, st.. th., 2450 København SV
 Kontantpris: kr. 5.098.000

Sagsnr.: 20-X0001554
 Ejerudgift/md.: kr. 3.671

Dato: 30.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: København
 Matr.nr.: 538 Kongens Enghave, København
 BFE-nr.: 127000
 Ejerl.nr. 16
 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: 4.469.000,00
 Grundværdi: 2.587.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 3.575.200,00
 Grundlag for grundskyld: 2.069.600,00

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

Tilbehør:

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

type: vaskemaskine mærke: Siemens
 type: tørretumbler mærke: Siemens
 type: opvaskemaskine mærke: Siemens
 type: køle-/fryseskab mærke: Siemens
 type: komfur mærke: Siemens
 type: emhætte mærke: ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 65 m²
 Heraf tinglyst boligareal: 65 m²
 BBR-boligareal: 74 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
 Administrativt fordelingstal
 Tinglyst fordelingstal: 65/13623
 Adm. fordelingstal: 65,00 / 13.562,00
 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. -

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 2019 Verdensby med ansvar
- Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad
- Verdensby med ansvar - Kommuneplanstrategi 2018 for København
- Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Lokalplaner

- Teglværkshavnen

Spildevandsplaner

- Kloakopland - 315A

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Adresse: A.C. Meyers Vænge 11E, st.. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.098.000

Sagsnr.: 20-X0001554
Ejerudgift/md.: kr. 3.671

Dato: 30.4.2025

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.: 6.232,61

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der indbetales kr. 1.543,75 pr. kvartal i aconto varme jf. administratorbesvarelsen.

Der indbetales kr. 677,75 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 med 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.

Sikkerhed til ejerforeningen

Ejerforeningens vedtægter er tinglyst pantstiftende, indeksregulerede, til sikkerhed for ethvert krav som foreningen måtte få mod et medlem. Vedtægterne er på nærværende lejlighed tinglyst pantstiftende for kr. 41.000. 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 jf. administratorbesvarelsen.

Kajakklub

Nærværende ejerlejlighed er tilmeldt kajakklub. Udgiften hertil udgør pt. kr. 300 pr. år. Da der ikke er pligt til at være medlem, er udgiften hertil IKKE indeholdt i oplyste ejerudgift.

For yderligere information henvises til side 6.

Adresse: A.C. Meyers Vænge 11E, st.. th., 2450 København SV
 Kontantpris: kr. 5.098.000

 Sagsnr.: 20-X0001554
 Ejerudgift/md.: kr. 3.671

Dato: 30.4.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Fællesudgifter	kr. 15.155,04	Kontantpris/udbetaling
Ejendomsværdiskat	kr. 18.233,52	Gebyr til administrator for notering af ejerskifte
Grundskyld 2025	kr. 10.555,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 108,62	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 44.052,18	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: 255.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 28.005 md./ 336.060 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 22.793 md./ 273.520 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: 30.4.2025. 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:** 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 11E, st.. th., 2450 København SV
 Kontantpris: kr. 5.098.000

Sagsnr.: 20-X0001554
 Ejerudgift/md.: kr. 3.671

Dato: 30.4.2025

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:

Ingen jf. administratorbesvarelsen.
 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. 33.430. Ved deltagelse i fælleslån vil det have en månedlig omkostning på ca. kr. 370 (anslået brutto ydelse 10-årigt fælleslån) eller ca. kr. 237 (anslået brutto ydelse 20-årigt fælleslån).

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	Anden låntype	866.548,29	875.961,12	867.665,77	DKK	2,52	85.020,62	12,83	23			Nej	

Servitutter - Fortsat fra side 3.

31.5.1926 Dok om jernbanespor forbindelsesspor vedlig af bolværket mv
 28.3.1927 Dok om havnevæsenets ret til pant for bolværksudgifter mv.
 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, parkeringsaraler, pumpebrønd mv.
 15.1.2004 Lokalpan 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 nr. 016 jf. oplysninger fra sælger.

Fællesfaciliteter: kajakklub mod betaling. Der er mulighed for at købe p-plads i Parkeringslauget Frederikskaj som har 60 p-pladser i kælderen. Oprindelig pris kr. 250.000 jf. administratorbesvarelsen.

Adresse: A.C. Meyers Vænge 11E, st.. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.098.000

Sagsnr.: 20-X0001554
Ejerudgift/md.: kr. 3.671

Dato: 30.4.2025

Forslag vedr. om renoveringsprojekt

Køber er gjort særligt opmærksom på, at der blev afholdt ekstraordinær generalforsamling d. 06.11.2024. Her 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. 33.430. Ved deltagelse i fælleslån vil det have en månedlig omkostning på ca. kr. 370 (anslået brutto ydelse 10-årigt fælleslån) eller ca. kr. 237 (anslået brutto ydelse 20-årigt fælleslån). Forslaget blev vedtaget jf. mail fra administrator af d. 26.11.2024.