

# 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 11B, st.. tv., 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 4.498.000

Sagsnr.: 20-X0001628  
Ejerudgift/md.: kr. 3.153

Dato: 30.4.2025



## Beskrivelse:

Dejlig lejlighed med altan og vandudsigt

I bunden af Teglværksløbet i Sydhavnen ligger denne fortræffelige lejlighed, hvor en fantastisk udsigt til vandet og en lys, indbydende lejlighed bliver forenet. Boligen er velindrettet med blandt andet en stor stue, et godt soveværelse og en skøn, solrig altan med udsigt, og endelig er der det attraktive lokalmiljø, som der heller ikke er en finger at sætte på.

Hjemmet centrerer sig omkring det anseelige opholdsrum, hvor stuen og køkkenet er udført i et. Køkkenet er elegant med hvide, glatte fronter og nydelige bordplader, mens stueafdelingen især kendetegnes ved det rige lysindfald og den megen plads til at indrette netop de funktioner, som I har brug for.

Boligen føles rummelig fra start til slut. Det bidrager den gode indretning til, og foruden opholdsrummet består den af det nævnte soveværelse og et badeværelse med bruseniche og vaskefaciliteter. Fra stuen er der adgang til den henrivende altan. Det er herfra, at udsigten er allerbedst, og på den anden side af lejligheden har I tilmed en fin terrasse. Ejerforeningen er desuden god og velfungerende, og til lejligheden knytter sig et kælderrum.

I kommer til at bo helt tæt på vandet, og det vil afføde en masse muligheder. Der er blandt meget andet potentiale for sejlads i kanalen i kajak eller på paddleboard, og på samme vis er området til den modsatte side velforsynet med alt, hvad I kunne tænkes at få brug for. Her er dagligvarebutikker, blomsterhandlere, restauranter, og inden for kort gåafstand er der ikke langt til de nye metrostationer på Enghave Brygge og Sluseholmen.

## 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: Alexander Askholt

Adresse: A.C. Meyers Vænge 11B, st.. tv., 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 4.498.000

Sagsnr.: 20-X0001628  
Ejerudgift/md.: kr. 3.153

Dato: 30.4.2025



Adresse: A.C. Meyers Vænge 11B, st.. tv., 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 4.498.000

Sagsnr.: 20-X0001628  
Ejerudgift/md.: kr. 3.153

Dato: 30.4.2025



Adresse: A.C. Meyers Vænge 11B, st.. tv., 2450 København SV  
 Kontantpris: kr. 4.498.000

Sagsnr.: 20-X0001628  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.153

Dato: 30.4.2025



Adresse: A.C. Meyers Vænge 11B, st.. tv., 2450 København SV  
 Kontantpris: kr. 4.498.000

Sagsnr.: 20-X0001628  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.153

Dato: 30.4.2025

## Ejendomsdata:

### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
 Må benyttes til: Beboelse  
 Kommune: København  
 Matr.nr.: 538 Kongens Enghave, København  
 BFE-nr.: 127045  
 Ejerl.nr. 57  
 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: 3.751.000,00  
 Grundværdi: 2.182.000,00  
 Evt. ejerboligværdi:  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 3.000.800,00  
 Grundlag for grundskyld: 1.745.600,00

\* 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):

type: Køle/fryseskab mærke: Siemens  
 type: Emhætte mærke: Ved ikke  
 type: Ovn mærke: Siemens  
 type: Kogeplade mærke: Siemens  
 type: Opvaskemaskine mærke: Miele  
 type: Vaskemaskine mærke: Siemens  
 type: Tørretumbler mærke: Grundig

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

### **Arealer\***

Tinglyst areal: 58 m<sup>2</sup>  
 Heraf tinglyst boligareal: 58 m<sup>2</sup>  
 BBR-boligareal: 67 m<sup>2</sup>

### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles efter:  
 Administrativt fordelingstal  
 Tinglyst fordelingstal: 58/13623  
 Adm. fordelingstal: 58,00 / 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 vedligh af bolværket 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 11B, st.. tv., 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 4.498.000Sagsnr.: 20-X0001628  
Ejerudgift/md.: kr. 3.153

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 ☐ Nejinsekt: ☒ Ja ☐ Nejrørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: lejligheden er omfattet af ejerforenings bygningsforsikring.

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.510,00 Forbrug: aconto

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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

Der indbetales kr. 459,17 pr. måned i aconto varme jf. administratorbesvarelsen.

Der indbetales kr. 201,59 pr. måned 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. 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. Sådanne 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.

**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.

**Parkeringsplads**

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

**Sikkerhed til ejerforeningen**

... Fortsættes på side 5

Adresse: A.C. Meyers Vænge 11B, st.. tv., 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 4.498.000

Sagsnr.: 20-X0001628  
Ejerudgift/md.: kr. 3.153

Dato: 30.4.2025

| Ejerudgift 1. år:       | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fællesudgifter          | kr. 13.522,92 | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ejendomsværdiskat       | kr. 15.304,08 | Gebyr til administrator for notering af ejerskifte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Grundskyld 2025         | kr. 8.902,56  | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Rottebekæmpelse         | kr. 103,47    | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ejerudgift i alt 1. år: | kr. 37.833,03 | 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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 24.729 md./ 296.749 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 20.126 md./ 241.518 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 11B, st.. tv., 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 4.498.000

Sagsnr.: 20-X0001628  
Ejerudgift/md.: kr. 3.153

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.

### 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 |
|-----------------------------------------|-----------------|--------------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| NORDEA KREDIT<br>REALKREDITAKTIESELSKAB | Obl.lån         | 1.909.325,79 | 1.909.325,79  | 1.521.255,32  | DKK              | 1,00               | 100.764,57    | 24,50        | 6.77 | 0                    |                             | Nej               |                    |

### Servitutter - Fortsat fra side 3.

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, 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, kontakt bestyrelsen jf. administratorbesvarelsen.

---

Adresse: A.C. Meyers Vænge 11B, st.. tv., 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 4.498.000

Sagsnr.: 20-X0001628  
Ejerudgift/md.: kr. 3.153

Dato: 30.4.2025

---

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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.