



REAL

A.C. Meyers Vænge 13D, 2. tv., 2450 København SV

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Ejerlejlighed
8.250.000
6.640
2008

Bolig m2
Værelser
Energimærke

136
4
B

Sagsnr. **1344041**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Teglmølgade 64A, st. / 2450 København SV / Tlf. 31484849 / www.realmaeglerne.dk/134

Salgsopstilling

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

CVR-nr. 38413724

Teglholmsgade 64A, st. / 2450 København SV

Tlf. 31484849 / 2450@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/134

REAL

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, 2. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 1344041
Ejerudgift/md.: kr. 6.640

Dato: 22.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til A.C. Meyers Vænge 13D, 2. tv., en sjældent udbudt og rummelig lejlighed på hele 136 m² med en betagende udsigt over vandet. Boligen fremstår lys og indbydende med store glaspartier, der både lukker masser af dagslys ind og samtidig bevarer en rolig og privat atmosfære. Planløsningen er gennemtænkt og funktionel. Entréen har god plads til overtøj og sko, og herfra er der adgang til to af boligens tre soveværelser samt et stort badeværelse med separat bruseniche og vaskesøjle.

Lejlighedens naturlige samlingspunkt er det store køkkenalrum i åben forbindelse med opholdsstuen. Her skaber de mange vinduer en skøn atmosfære, hvor både hverdag og gæster går op i en højere enhed. Et lækkert lyst køkken med masser af skabs- og arbejdsplads samt en praktisk køkkenø, der fungerer som et naturligt samlingssted.

Her er rigelig plads til både spisebord og sofaafdeling, og fra alrummet er der adgang til det tredje soveværelse samt udgang til en stor østvendt altan.

Altanen bliver hurtigt en forlængelse af boligen i sommerhalvåret, og herfra er der en helt exceptionel udsigt, som kan nydes med morgenkaffen. Lejligheden har desuden fået slebet gulve og fremstår klar til indflytning.

Beliggenheden på det eftertragtede Teglholmen giver jer alt, hvad I har brug for, lige uden for døren. Her er kort gåafstand til indkøb, S-tog, hyggelige caféer, spisesteder og specialbutikker, mens havnebadet ved Sluseholmen kun er få minutters gang væk. Cykler I mod centrum, passerer I både Fisketorvet og havnefronten, og I når Indre By på få minutter. Ejerlejligheden er beliggende i ejerforeningen Frederikskaj, opført i 2008. Ejendommen har elevatoradgang til etagen, og beboerne disponerer over fælleslokaler ved vandet, grønne fællesarealer samt medlemskabsmulighed i kajaklaug. Parkeringsmuligheder tilbydes periodisk til køb eller leje. Brugsret til kælderrum medfølger.

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: Sebastian Vittoriani

Adresse: A.C. Meyers Vænge 13D, 2. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 1344041
Ejerudgift/md.: kr. 6.640

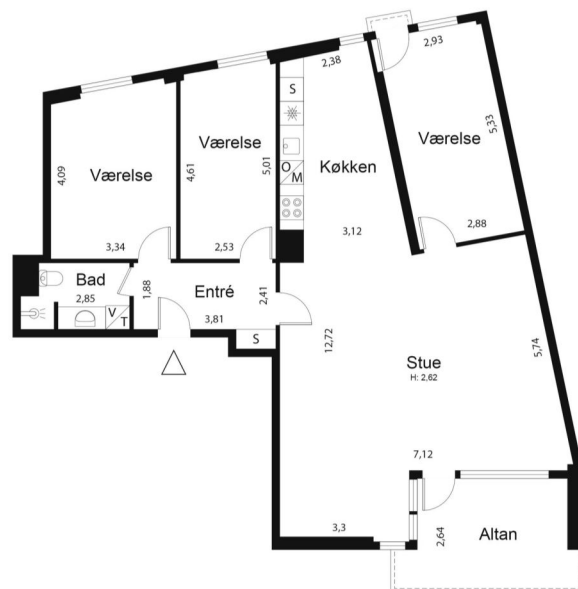
Dato: 22.09.2025



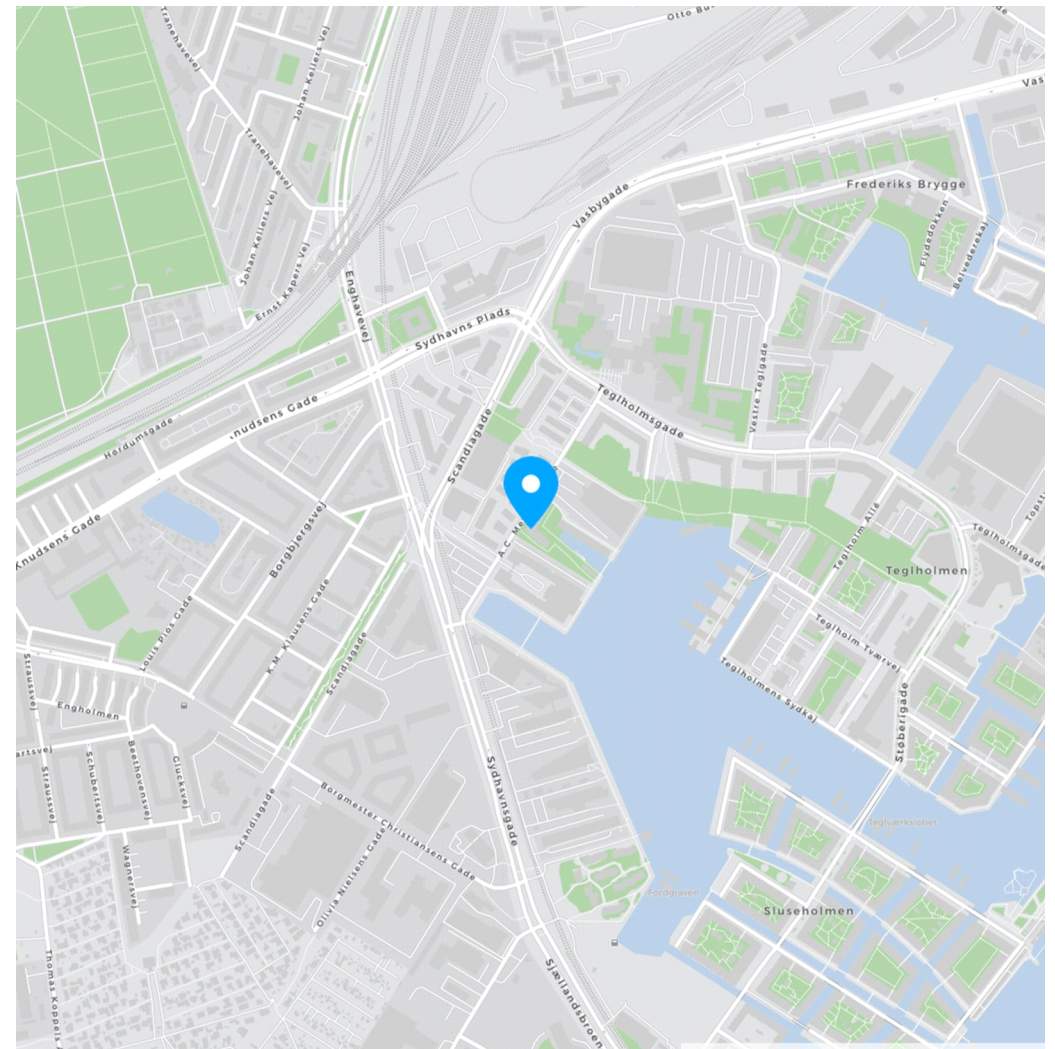
Adresse: A.C. Meyers Vænge 13D, 2. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 1344041
Ejerudgift/md.: kr. 6.640

Dato: 22.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: A.C. Meyers Vænge 13D, 2. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 1344041
Ejerudgift/md.: kr. 6.640

Dato: 22.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	538 Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	126619
Ejl.nr.:	122
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	7.240.000 kr.
Grundværdi:	4.250.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.792.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.400.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	128 m ²
- heraf boligareal:	128 m ²
BBR-boligareal:	136 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: A.C. Meyers Vænge 13D, 2. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 1344041
Ejerudgift/md.: kr. 6.640

Dato: 22.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos via ejerforening
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Se police for dækning

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 11.970 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: Aconto
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Der betales aconto varme kr. 997,50 pr. måned og aconto vand kr. 437,93 pr. måned.

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 salgsofstillingens 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 2. En forurening på vidensniveau 2 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsofstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsofstillingens 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 salgsofstillingen 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.

Planer Københavns Kommune

Anlægsprojekter - <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>
Cykel- og gangbro mellem Enghave Brygge og Islands Brygge - <https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/9fc296bd-bdb8-44b3-b797-2a8d047a819d/84a42182-cdb4-4e5a-9353-152e602191fe-bilag-1.pdf>
Kommuneplan 2024 - <https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>
Spildevandsplan 2018 - <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/>



Adresse: A.C. Meyers Vænge 13D, 2. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 1344041
Ejerudgift/md.: kr. 6.640

Dato: 22.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	29.539	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.250.000
Grundskyld	kr.	17.340	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	51.350
Ejerforening	kr.	32.651	Ejerskiftegebyr, administrator, anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelse 2025	kr.	154	I alt	kr.	8.303.850
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år			79.684		

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: 415.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 43.490 md./ 521.883 år Netto **ekskl.** ejerudgift 35.856 md./ 430.277 år v/24,30%
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: 22.09.2025
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Std.finansiering kan ikke opnås, idet dette reduceres med sikkerhed til E/F

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: A.C. Meyers Vænge 13D, 2. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 1344041
Ejerudgift/md.: kr. 6.640

Dato: 22.09.2025

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:

Afventer ejerlejl.skema

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	5.182.496	5.602.077	5.340.176	DKK	2,59	297.139	29,50	3,20			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: GF Frederikskaj II c/o DEAS A/S

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: 128/13.623

Tinglyst fordelingstal: 128/13623

Adm. fordelingstal: 128/13.623

Sikkerhed til e/f: 41.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 31.05.1926 lbnr. 915099-01 Tillægstekst Dok om jernbanespor forbindelsesspor vedligg af bolværket mv Filnavn: 1_K-I_494

Nr. 2 lyst d. 31.05.1926 lbnr. 915196-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Servituten findes ikke i akten. Bestilles på Rigsarkivet. - Filnavn: 1_D-I_487

Nr. 3 lyst d. 28.03.1927 lbnr. 915100-01 Tillægstekst Dok om havnevæsenets ret til pant for bolværksudgifter mv. Filnavn: 1_C-I_177

Nr. 4 lyst d. 10.11.1947 lbnr. 6274-01 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv. Filnavn: 1_Q-I_688

Nr. 5 lyst d. 07.05.1991 lbnr. 23985-01-S0001 Tillægstekst Dok om affaldsdepoter Rette dato-/løbenr.: 07.05.1991 - 29385-01 Filnavn: 1_G-I_557

Nr. 6 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 915101-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv. Filnavn: 1_F-I_13

Nr. 7 lyst d. 12.04.2000 lbnr. 39395-01 Tillægstekst Lokalplan nr. 310. Slet Forprioritet Filnavn: 1_Q-I_59

Nr. 8 lyst d. 10.07.2003 lbnr. 104638-01 Anmærkning hæftelser Tillægstekst Dok om veje, fællesarealer, grøn kile, promenade, bolværker, parkeringsarealer, pumpebrønd mv. Filnavn: 1_J-I_355

Nr. 9 lyst d. 10.07.2003 lbnr. 104646-01 Tillægstekst Vedtægter for grundejerforeningen Filnavn: 1_J-I_355

Nr. 10 lyst d. 15.01.2004 lbnr. 6325-01 Tillægstekst Lokalplan nr. 310, tillæg nr 1 Filnavn: 1_B-I_442

Nr. 11 lyst d. 07.02.2005 lbnr. 21872-01 Tillægstekst Dok om fælles afledning af overfladevand fra

parkeringsarealer med matnr. 297 Kong.Engh. Filnavn: 1_C-I_179

Nr. 12 lyst d. 07.02.2005 lbnr. 21874-01 Tillægstekst Dok om fælles afledning af overfladevand fra

parkeringsarealer med matnr. 477 Kong.Engh. Filnavn: 1_K-I_494

Nr. 13 lyst d. 10.03.2005 lbnr. 42197-01 Tillægstekst Dok om parkeringspladser og friarealer mv. Filnavn:

1_K-I_494

Nr. 14 lyst d. 20.12.2005 lbnr. 220252-01 Tillægstekst Dok om parkeringspladser, friareal, havne- promenade mv. Filnavn: 1_K-I_494

Nr. 15 lyst d. 19.10.2006 lbnr. 166185-01 Tillægstekst Dok om parkeringspladser m.m. Påtaleret: Teknik- og Miljøforvaltningen Filnavn: 1_K-I_494

Nr. 16 lyst d. 11.12.2006 lbnr. 189874-01 Tillægstekst Vedtægter for ejerforeningen Frederikskaj, Filnavn:

1_E-I_557

Nr. 17 lyst d. 11.12.2006 lbnr. 189877-01 Tillægstekst Vedtægter for parkeringslauget Frederikskaj Filnavn:

1_E-I_557

Nr. 18 lyst d. 19.06.2007 lbnr. 76744-01 Tillægstekst Dok om transformerstation og kabler mm

Påtaleret: Dong Energy A/S Filnavn: 1_K-I_494

Nr. 19 lyst d. 12.10.2007 lbnr. 139907-01 Tillægstekst Dom om bebyggelsesprocent og friarealer Påtaleret: Teknik- og Miljøforvaltningen Filnavn: 1_K-I_494



Adresse: A.C. Meyers Vænge 13D, 2. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 1344041
Ejerudgift/md.: kr. 6.640

Dato: 22.09.2025

Der henvises endvidere til lokalplan, kommuneplan, tingbog samt ejd.datarapport.

REAL

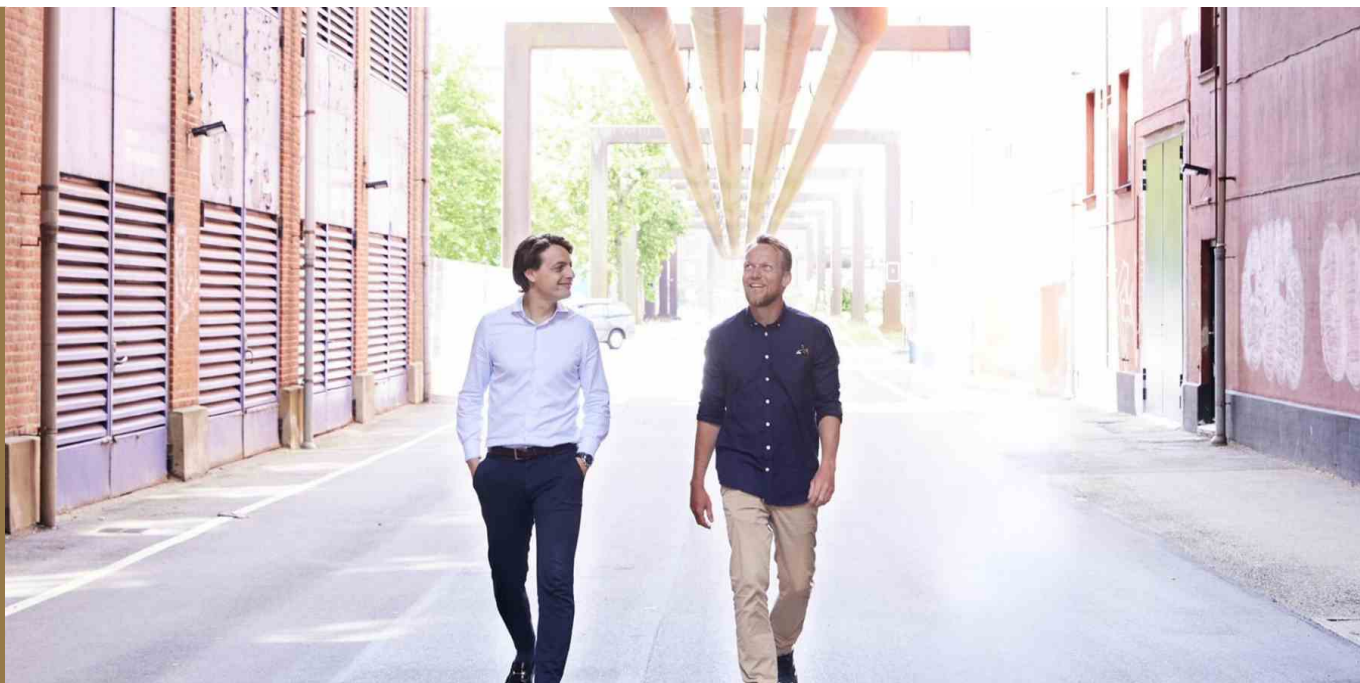
Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Hos RealMæglerne Renny Clemmensen bestræber vi os på at være et personligt firma, hvor vi tilbyder en professionel og seriøs rådgivning uanset om du skal købe eller sælge og med 14 års erfaring som ejendomsmægler er dit salg i absolut gode hænder.

Det er en stor beslutning, når man vælger ejendomsmægler. Grundlæggende handler det om tillid og hvem der kan gøre en positiv forskel i forbindelse med salget af ens bolig. For os er det vores målsætning at tilbyde branchens mest kompetente rådgivning samt den bedste løsning i forbindelse med dit salg.