



REAL

Kenny Drews Vej 37, st., 2450 København SV

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	91
Kontant	7.949.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.734		
Byggeår	2008	Energimærke	C

Sagsnr. **1344535**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV / Tlf. +45 31484849 / www.realmaeglerne.dk/134

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kenny Drews Vej 37, st., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.949.000

Sagsnr.: 1344535
Ejerudgift/md.: kr. 3.734

Dato: 03.04.2026



Kanalhus med imponerende loftshøjde og masser af lys

Velkommen til Kenny Drews Vej 37, st.- et helt særligt kanalhus med en imponerende loftshøjde, beliggende i et af Københavns mest eftertragtede områder på Sluseholmen. Her har du et helt særligt kanalhus med mange fantastiske kvaliteter.

Her får du en privat stor terrasse, hvorfra der er indgang til kanalhuset hvor du har en god rumfornemmelse. Entreen fordeler sig pænt med hems til den ene side og det store, åbne køkkenalrum til den anden side. Loftshøjden på næsten 5 meter skaber et fantastisk lysindfald og giver fornemmelsen af åbenhed og adgang til kanalerne. Køkkenalrummet fungerer som boligens samlingspunkt med god plads til både spisebord og sofaområde. De store vinduespartier giver masser af naturligt lys og skaber en forbindelse til kanalerne og det rolige miljø udenfor. Boligen fremstår velindrettet med en god planløsning, hvor funktionalitet og design er tænkt med hele vejen igennem. Materialevalget er stilrent og tidløst, hvilket giver mulighed for at sætte sig eget præg, samtidig er der en god sammenhæng mellem inde- og uderum gennem de store vinduespartier, her er der mulighed for at nyde kanalerne roligt på badebunden.

Du vil bo direkte ved kanalerne på Sluseholmen med gode muligheder for gåture langs vandet og muligheden for at benytte nærliggende badezoner. I området finder du indkøb, caféer, skole og daginstitutioner. Der er desuden metro, bus og havnebus i nærheden, og det er nemt at komme rundt på cykel. Området har egen skole og daginstitutioner samt havnebad med mulighed for at bade året rundt.

Boligen er en del af ejerforeningen Lindholm, som er kendt for at være en velfungerende forening med et godt naboskab. Ejendommen fremstår moderne og velholdt med indbydende fællesarealer og elevator. Beliggenheden på Lindholm giver nem adgang til de omkringliggende grønne områder via slusen, hvilket gør det let at komme rundt. Ejendommen har et aktivt og socialt miljø, hvor beboerne blandt andet samles i det hyggelige gårdområde, som danner ramme om fælles arrangementer i sommer månederne. Der er desuden faciliteter som kajklaug og SUP-boards med adgang til vandet fra egen ponton. Her har man eksklusiv ret til at have båd lige foran boligen. Herudover findes der både værkstedsfaciliteter og mulighed for at pleje bilen ved ejendommens støvsugerplads. Yderligere er der for bilejere også mulighed for at leje parkeringsplads i kælderen til en pris, der er yderst attraktiv for området.

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.

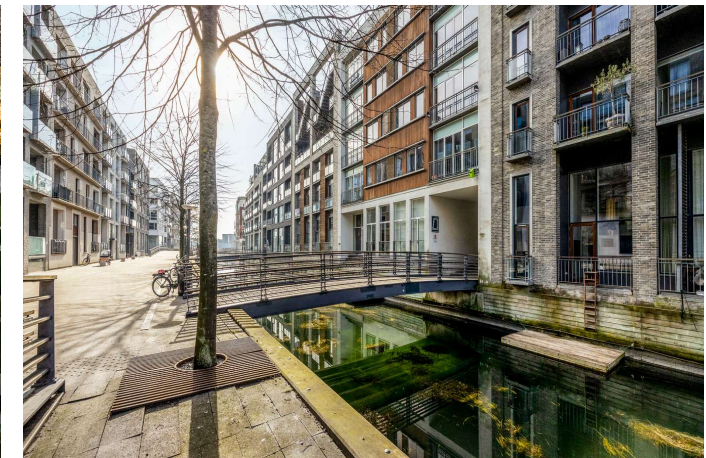
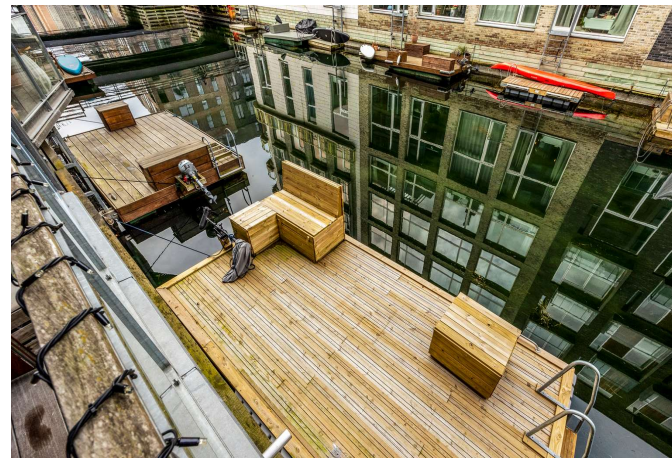
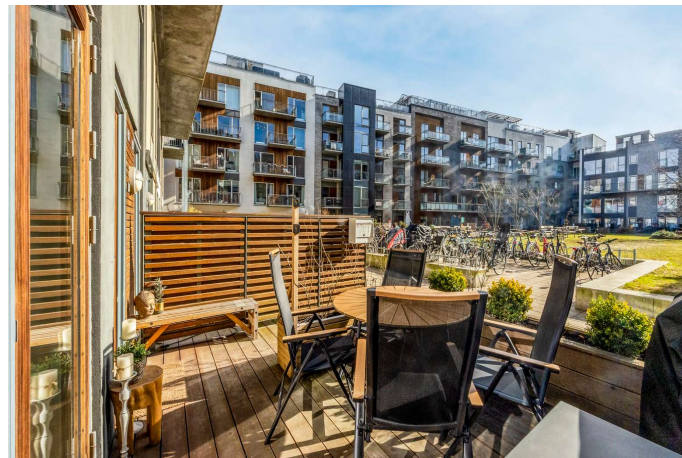
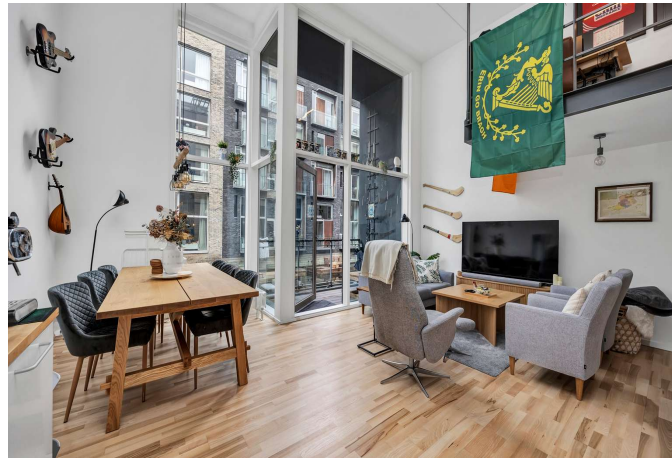
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Sebastian Vittoriani

Adresse: Kenny Drews Vej 37, st., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.949.000

Sagsnr.: 1344535
Ejerudgift/md.: kr. 3.734

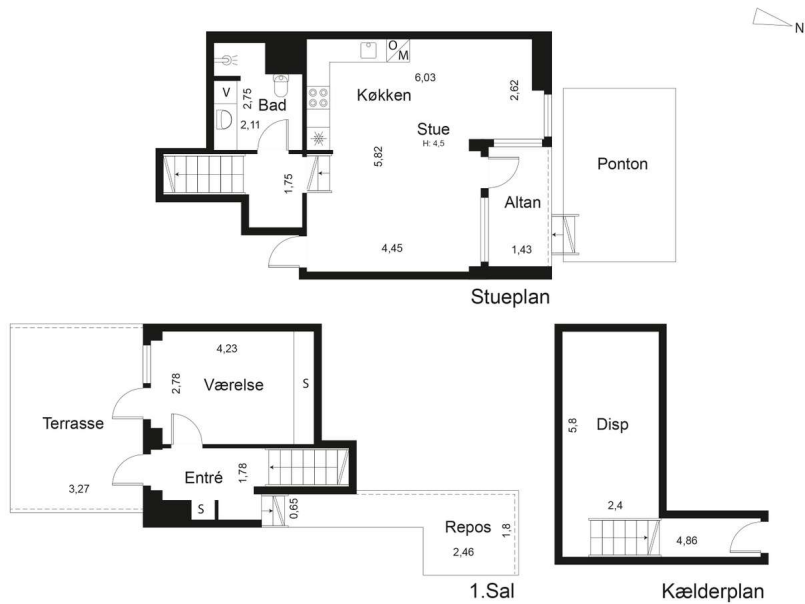
Dato: 03.04.2026



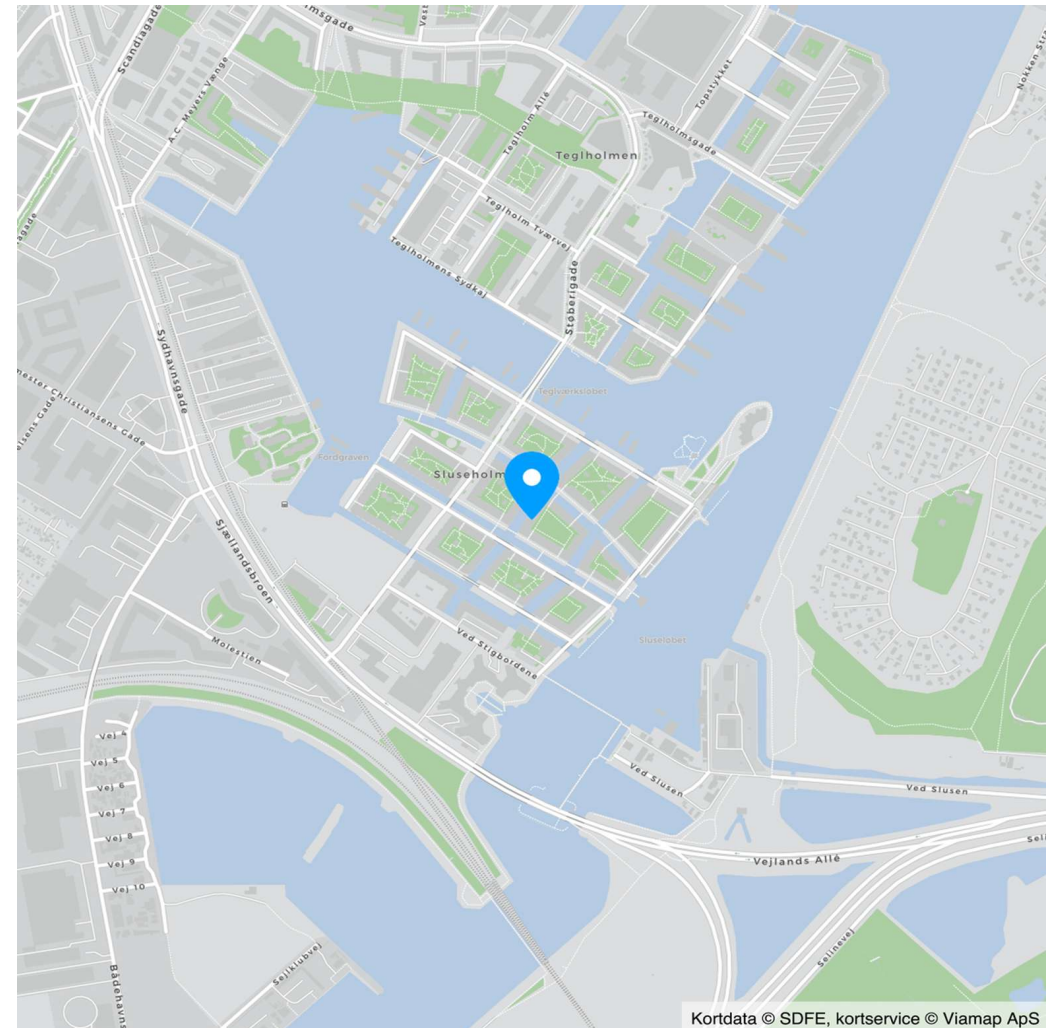
Adresse: Kenny Drews Vej 37, st., 2450 København SV
 Kontantpris: kr. 7.949.000

Sagsnr.: 1344535
 Ejerudgift/md.: kr. 3.734

Dato: 03.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Kenny Drews Vej 37, st., 2450 København SV
 Kontantpris: kr. 7.949.000

Sagsnr.: 1344535
 Ejerudgift/md.: kr. 3.734

Dato: 03.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	516 Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	125154
Ejerl. Nr.:	24
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2008

Arealer**

Tinglyst areal:	91 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	91 m ²
BBR-boligareal:	91 m ²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	4.027.000
Grundværdi:	2.201.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.221.600
Grundlag for grundskyld:	1.760.800

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Kenny Drews Vej 37, st., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.949.000

Sagsnr.: 1344535
Ejerudgift/md.: kr. 3.734

Dato: 03.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Via ejerforeningen

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Se police for dækning

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.980 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Udgiften er angivet med pt. værende aconto betaling, da sælger ikke har beboet lejligheden en fuld regnskabsperiode i 2024 og årsopgørelse for 2025 endnu ikke foreligger.

Der betales kr. 2.745 i aconto varme pr kvartal og kr. 1.650 i aconto vand pr. kvartal

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 salgsoptillingens 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: Energimærke C



Adresse: Kenny Drews Vej 37, st., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.949.000

Sagsnr.: 1344535
Ejerudgift/md.: kr. 3.734

Dato: 03.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.430	Kontantpris	kr.	7.949.000
Grundskyld	kr.	8.980	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.550
Rottebekæmpelse	kr.	121	Ejerskriftegebyr, anslået	kr.	2.500
Fællesudgifter	kr.	19.272	I alt	kr.	8.001.050
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	44.803			

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 43.380 md. / 520.561 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 35.486 md. / 425.837 år v/24,19 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **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: Kenny Drews Vej 37, st., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.949.000

Sagsnr.: 1344535
Ejerudgift/md.: kr. 3.734

Dato: 03.04.2026

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:

Grundejerforening

Navn: G/F Sluseholmen Nord v/Administration Danmark Tina Jørgensen
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Kr. 40.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: 0 / 0
Tinglyst: 73 / 13048
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Servitutter

- Nr. 1: 28.05.1965 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 2: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 3: 12.04.2000 - Lokalplan nr. 310. Slet Forprioritet
- Nr. 4: 06.02.2004 - Dok om bolværk mm.
- Nr. 5: 06.02.2004 - Dok om anløb mm.
- Nr. 6: 18.08.2004 - Lokalplan nr. 310, tillæg
- Nr. 7: 07.07.2005 - Dok om tilslutningsforpligtelse af skralsuganlæg på sluseholmen (etape 2)
- Nr. 8: 07.07.2005 - Dok om nedgravede ledninger til skralsuganlæg på sluseholmen
- Nr. 9: 02.06.2006 - Skøde lyst servitutstiftende vedr. boligerne ikke må benyttes til sommer/fritidsbolig, men skal benyttes som helårsbolig med bopælspligt 1_I-I_270
- Nr. 10: 15.05.2008 - Dok om elforsyningsledning m.m. Påtaleret: Ejerne af matr.nr. 378,382,430 og 448 Kongens Enghave
- Nr. 11: 29.07.2008 - Dok ang pumpestation 1_I-I_270
- Nr. 12: 29.07.2008 - Aftale om leje af skralsuganlæg mv på Sluseholmen (Etape 2)
- Nr. 13: 01.08.2008 - Dok om transformerstation i rum til rådighed og kabel
- Nr. 15: 12.03.2008 - Vedtægter for ejerforeningen
- Nr. 16: 11.05.2023 - NYE VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN SLUSEHOLMEN NORD

Planer

Kommuneplan R24.C.4.32 - R24.C.4.32 - C2*
Kommuneplan R24.C.4.32 - R24.C.4.32 - C2*
Lokalplan 310 - Teglværkshavnen
Lokalplan 310-2 - Teglværkshavnen tillæg 2

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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-/år-sopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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>



Adresse: Kenny Drews Vej 37, st., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.949.000

Sagsnr.: 1344535
Ejerudgift/md.: kr. 3.734

Dato: 03.04.2026

Spildevandsplan 2018 - <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/>

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens / 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.

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.