



REAL

Kenny Drews Vej 83, 2. 8, 2450 København SV

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	76
Kontant	5.495.000	Værelser	2
Ejerudgift	4.231	Altan	Ja
Byggeår	2008	Energimærke	C

Sagsnr. **13400174**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

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

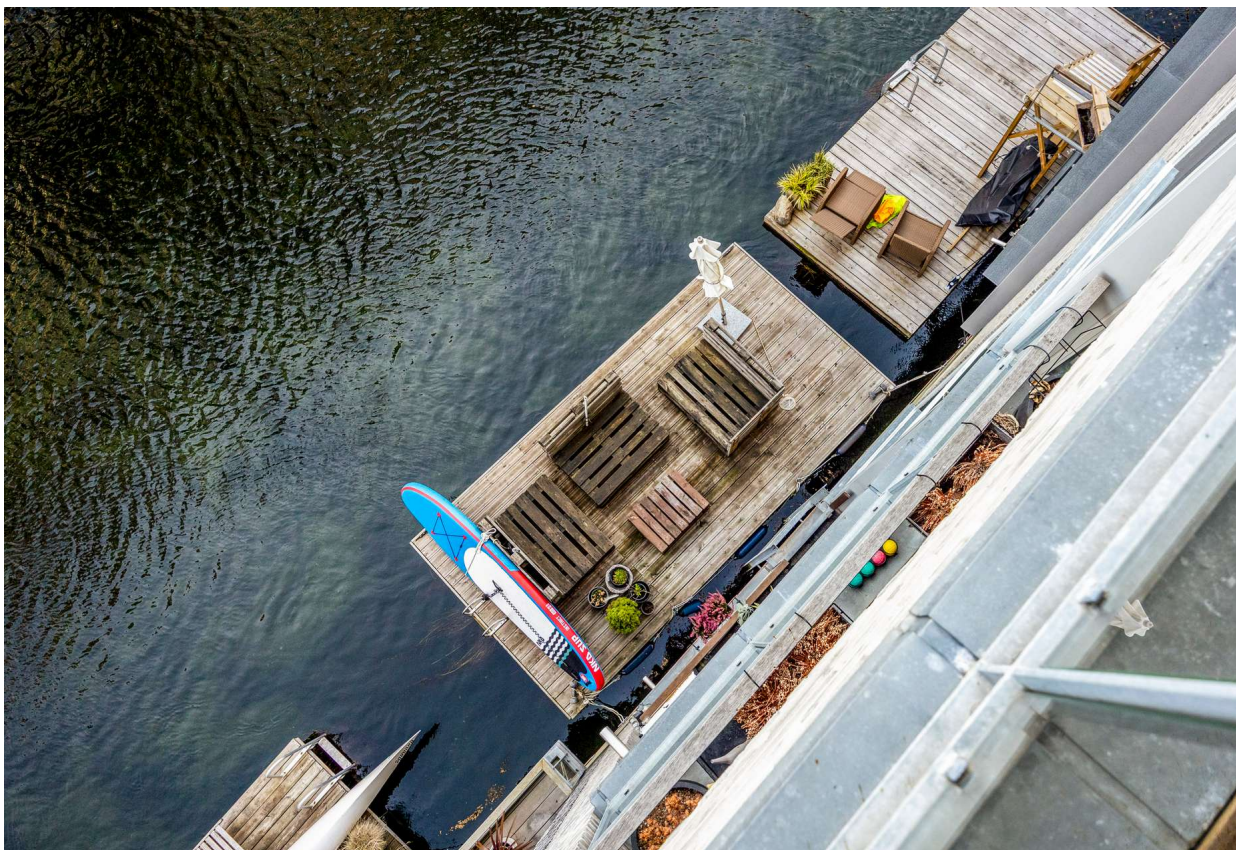
Salgsopstilling

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 83, 2. 8, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 13400174
Ejerudgift/md.: kr. 4.231

Dato: 08.10.2026



Her får du et kanalhus på Sluseholmen, hvor beliggenheden er helt i top og den store altan ud mod kanalen er omdrejningspunktet. Man sidder i læ på altanen og har kig ned langs vandet, hvor både, pontoner og livet langs havneløbet kan nydes. Den her lejlighed kan mere end den dejlige udsigt.

Boligen byder på en brugbar entré med en hel væg af indbyggede skabe i hvid højglans, så der er plads til sko og overtøj. Herfra er der adgang til det store leverum stuen, soveværelset, badeværelse samt et separat ekstra depotrum (Der er også brugsret til kælderrum i kælderen).

Stue og køkken ligger i ét stort, lyst rum. Køkkenet er holdt i hvide, grebfrie låger med bordplade i massivt træ, integreret ovn, emhætte og god skabsplads langs begge vægge, så man kan lave mad og stadig være en del af det, der sker i stuen. Der er rigeligt med plads til både spisebord og sofagruppe. Fra stuen er der udgang til altanen, som giver et godt lys og virkelig forlænger stuen. Lyset trækkes langt ind gennem de store vinduespartier, så stuen står lys og varm sidst på dagen.

Soveværelset ligger for sig selv i den modsatte ende ud mod gårdsiden, så man sover roligt. Her er plads til dobbeltseng og en hel garderobe væg med skydelåger. Badeværelset er pænt og praktisk med mørke gulvfliser, bruse-niche, vaskemaskine integreret under bordpladen og et stort spejl i fuld bredde. Gennem hele boligen ligger lyse plankegulve, der binder rummene sammen.

Ejendommen har et fælles gårdområde med hyggelige siddepladser i solen. Der er mulighed for leje af p-plads i kælderen under bygningen. Sluseholmen er bygget op omkring kanaler, broer og bådpladser, og mange beboere har kajak eller paddleboard liggende ved vandet. Her er også kajaklaug til foreningen, værksted i kælderen samt en aktiv gård i foreningen Lindholm. Dagligvarer, caféer og spisesteder findes i stueetagerne omkring, og der er kort vej til både metro, havnebus og havnebad.

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.

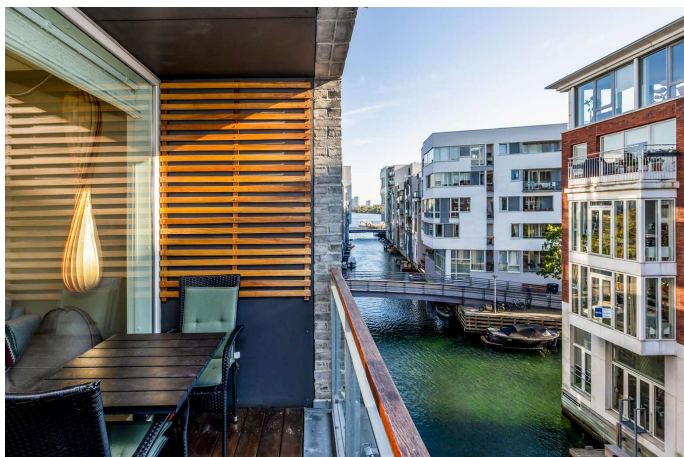
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Sebastian Vittoriani

Adresse: Kenny Drews Vej 83, 2. 8, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 13400174
Ejerudgift/md.: kr. 4.231

Dato: 08.10.2026



Adresse: Kenny Drews Vej 83, 2. 8, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 13400174
Ejerudgift/md.: kr. 4.231

Dato: 08.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	516 Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	124755
Ejerl. Nr.:	109
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.580.000
Grundværdi:	2.656.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.664.000
Grundlag for grundskyld:	2.124.800

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	67 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	67 m ²
BBR-boligareal:	76 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.

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 83, 2. 8, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 13400174
Ejerudgift/md.: kr. 4.231

Dato: 08.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Codan Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.854 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme

Supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales aconto varme kr. 1.640 pr. kvartal og aconto vand kr. 1.150 pr. kvartal.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptstillingens 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 83, 2. 8, 2450 København SV
 Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 13400174
 Ejerudgift/md.: kr. 4.231

Dato: 08.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	18.686	Kontantpris	kr. 5.495.000
Grundskyld	kr.	10.836	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 34.850
Fællesudgifter	kr.	18.572	Ejerskiftegebyr til adminstrator	kr. 2.700
Ejendomsbidrag 2026	kr.	110	Navneskilt mv. jf. husorden	kr. 1.500
Fælleslån	kr.	2.278	I alt	kr. 5.534.050
Renteoptimering	kr.	19	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.	
Årlig renteopgørelse fra administrator	kr.	275		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	50.777		

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.213 md. / 386.553 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.937 md. / 311.248 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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 83, 2. 8, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 13400174
Ejerudgift/md.: kr. 4.231

Dato: 08.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 17: hovedstol kr. 3.181.000
Nr. 18: hovedstol kr. 407.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån vedr. EF køb af p-kælder, hæfter kun for egen andel	9.526	31.12.2025

Grundejerforening

Navn: G/F Sluseholmen Nord v/Administration Danmark Tina Jørgensen
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Ejerforening

Navn: Administration Danmark E/F Lindholm
Eksisterende sikkerhed: Kr. 40.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 67 / 13048
Tinglyst: 67 / 13048
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Fællesfaciliteter

Mulighed for medlemsskab af kajaklaug, havelaug og værkstedslaug mod betaling. Fælles gård.
Mulighed for leje af P-plads. Der er venteliste til P-plads. Opskrivningsgebyr kr. 300 + årligt kr. 100.

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: Ejere 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*
Lokalplan 310 - Teglværkshavnen
Lokalplan 310-2 - Teglværkshavnen tillæg 2

Anvendelsesbegrænsninger

Bemærk, at for kanalhuse og lejligheder med adgang til vandet skal man betale for at have både, pontoner m.v. liggende i vandet. Se grundejerforeningens hjemmeside www.gfsluseholmen.dk under Bådpladser for yderligere information.

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening V2

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurennet på vi-

Adresse: Kenny Drews Vej 83, 2. 8, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 13400174
Ejerudgift/md.: kr. 4.231

Dato: 08.10.2026

densniveau 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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms-værdiskat 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-/årsopgørelsen. 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>

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

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.