



**REAL**

## Kenny Drews Vej 13, 4. th, 2450 København SV

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>126</b>
Kontant	<b>9.795.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>6.246</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>2008</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **1344530**

**RealMæglerne** Renny Clemmensen ApS

Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV / Tlf. +45 31484849 / [www.realmaeglerne.dk/134](http://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 13, 4. th, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 9.795.000

Sagsnr.: 1344530  
Ejerudgift/md.: kr. 6.246

Dato: 28.05.2026



I denne øverst beliggende hjørnelejlighed får du en sjælden kombination af lys, luft og udsigt, der følger dig igennem boligen. De ekstra vinduespartier giver en helt særlig rumfølelse og gør hjemmet levende fra morgen til aften; Her føles det ganske enkelt større, lysere og mere åbent end man forventer.

Boligens køkkenalrum er det naturlige samlingspunkt: Et indbydende rum med plads til både madlavning, spisebord og afslapning, så hverdagen kan flyde let, og gæsterne kan være med, uden at du står "alene" i køkkenet. Den rummelige gang giver en rar ankomst og god opbevaringsmulighed, det er en detalje, der kan mærkes i hverdagen, fordi boligen opleves mere ryddelig og overskuelig. Badeværelset fremstår flot og tidløst med store, rolige fliser, væghængt toilet og separat bruseniche med glasafskærmning. Altanen er lejlighedens wauw-effekt: Det er en lækker, buet altan med god plads til et cafésæt, hvor du får fornemmelsen af at være "oppe over det hele". Med masser af himmel, sol og et åbent kig ud over byen og vandet, giver det prikken over i'et til helhedsoplevelsen.

På Sluseholmen er kanalerne en helt central del af atmosfæren, det er dem, der skaber den særlige ro og gør området så dragende. Kanalerne er langt mere end et pænt bagtæppe – de bliver en aktiv del af hverdagen. Her er der oplagte muligheder for at komme på vandet, og havnebadeet ligger lige til, når temperaturen kalder på en hurtig svømmetur. Sluseholmen har samtidig sin helt egen rytme og identitet med gode kaffe-steder, grønne og indbydende gårdrum og en maritim stemning, der gør området til noget særligt.

I E/F Hjortholm får du glæde af en veldrevet bebyggelse med fokus på både komfort og fællesskab. Her er elevator i ejendommen og et hyggeligt, grønt gårdrum med borde/bænke samt gode forhold til cykelparkering. Derudover er der parkeringskælder og i kælderen finder du også kajakstativ, oplagt når man bor så tæt på kanalerne, som der endda er direkte udgang til fra bebyggelsen.

### 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.

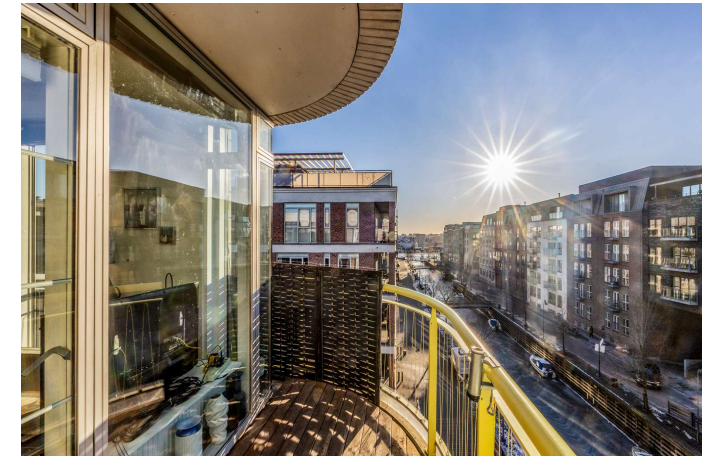
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Sebastian Vittoriani

Adresse: Kenny Drews Vej 13, 4. th, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 9.795.000

Sagsnr.: 1344530  
Ejerudgift/md.: kr. 6.246

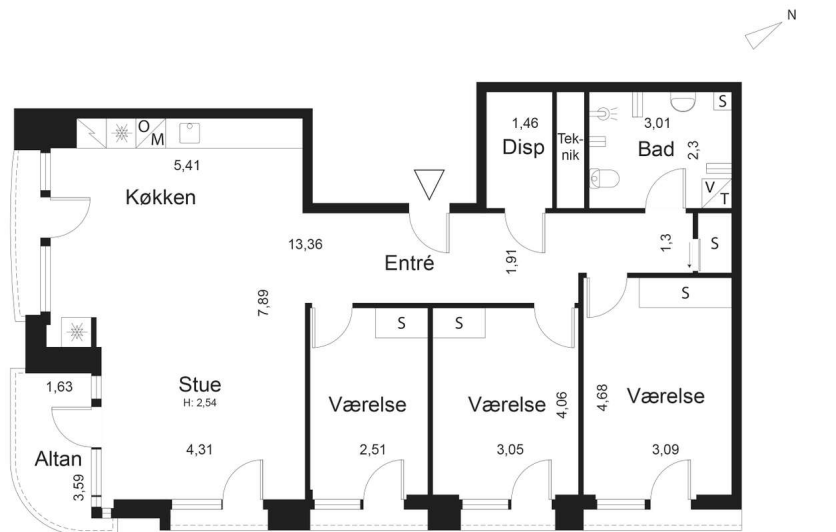
Dato: 28.05.2026



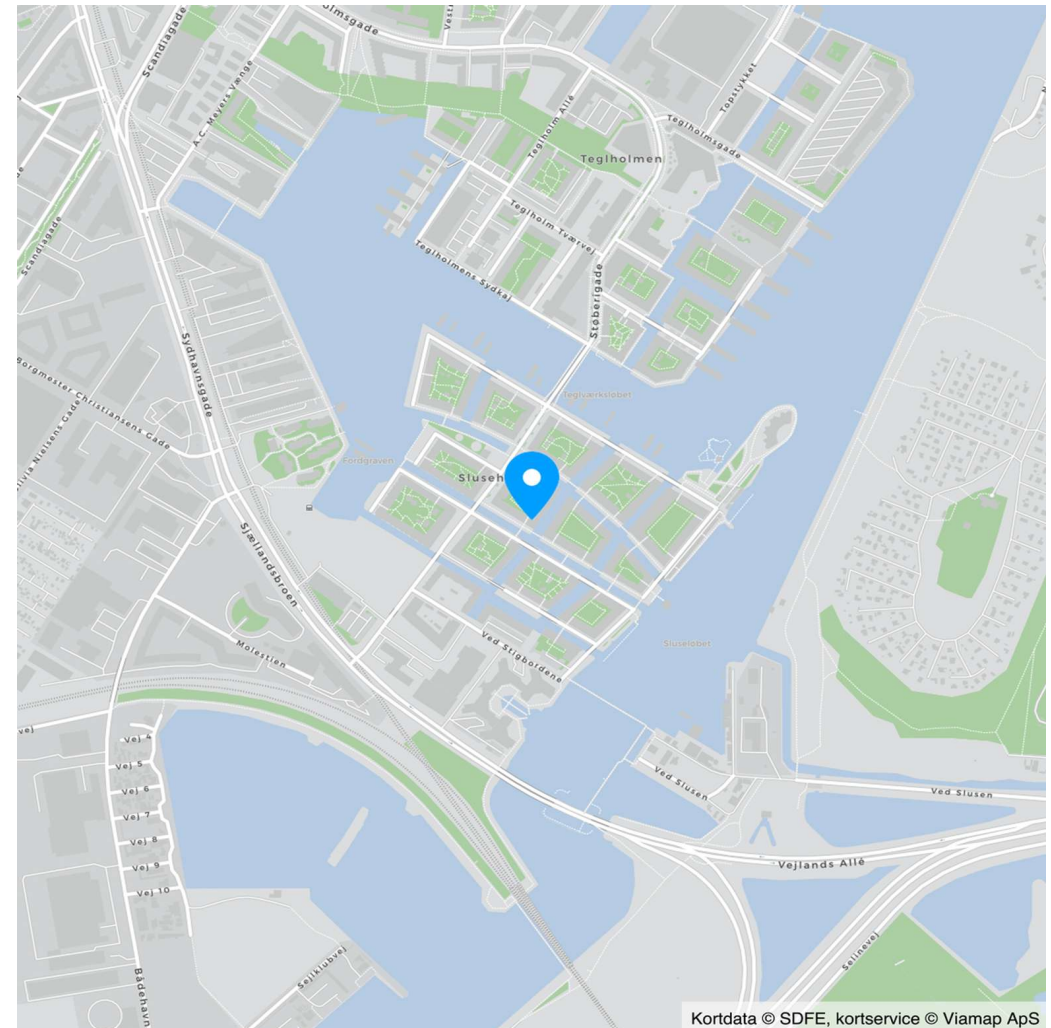
Adresse: Kenny Drews Vej 13, 4. th, 2450 København SV  
 Kontantpris: kr. 9.795.000

Sagsnr.: 1344530  
 Ejerudgift/md.: kr. 6.246

Dato: 28.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Kenny Drews Vej 13, 4. th, 2450 København SV  
 Kontantpris: kr. 9.795.000

Sagsnr.: 1344530  
 Ejerudgift/md.: kr. 6.246

Dato: 28.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	408 Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	119610
Ejerl. Nr.:	81
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2008

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	7.328.000
Grundværdi:	4.273.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.862.400
Grundlag for grundskyld:	3.418.400

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	116 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	116 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	126 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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):

Køle-/fryseskab mark. Siemens, original, fin stand, emhætte, komfur Bosch, ca 1 år gammel, ovn Siemens, original, fin stand, opvaskemaskine Siemens, original, fin stand men lidt rust i bakken, vaskemaskine Siemens, original, fin stand, tørretumbler Siemens, original, fin stand

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 13, 4. th, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 9.795.000

Sagsnr.: 1344530  
Ejerudgift/md.: kr. 6.246

Dato: 28.05.2026

#### 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:

##### Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenede 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 forurenede i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

##### Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Cykel- og gangbro mellem Enghave Brygge og Islands Brygge -

Kommuneplan 2024 -

Spildevandsplan 2018 -

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.572 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 B



Adresse: Kenny Drews Vej 13, 4. th, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 9.795.000

Sagsnr.: 1344530  
Ejerudgift/md.: kr. 6.246

Dato: 28.05.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	29.898	Kontantpris	kr.	9.795.000
Grundskyld	kr.	17.434	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	60.650
Rottebekæmpelse 2026	kr.	146	Ejerskiftegebyr til administrator, anslået, anslået	kr.	2.500
Fællesudgifter	kr.	27.468	I alt	kr.	9.858.150

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kursikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 74.946

**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/nettoyldelse 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: 490.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 53.639 md. / 643.674 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 43.880 md. / 526.558 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026 **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 13, 4. th, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 9.795.000

Sagsnr.: 1344530  
Ejerudgift/md.: kr. 6.246

Dato: 28.05.2026

#### 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.

#### Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 16: hovedstol kr. 1.246.000  
Nr. 17: hovedstol kr. 2.788.000  
Nr. 18: hovedstol kr. 1.754.000

#### Gæld udenfor købesummen

Ingen

#### Ejerforening

Navn: HEIMSTADEN NPM A/S E/F Hjortholm

Eksisterende sikkerhed: Kr. 42.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### Grundejerforening

Navn: G/F Sluseholmen Nord v/Administration Danmark Tina Jørgensen

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### Fordelingstal, ejerforening

Admin: 0 / 0

Tinglyst: 116 / 14981

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

#### Servitutter

- Nr. 1: 14.06.2022 - Servitut om Metro

- Nr. 2: 28.05.1965 - Dok om luftfartshindringer mv

- Nr. 3: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

- Nr. 4: 12.04.2000 - Lokalplan nr. 310. Slet Forprioritet

- Nr. 5: 06.02.2004 - Dok om bolværk mm.

- Nr. 6: 06.02.2004 - Dok om anløb mm.

- Nr. 7: 18.08.2004 - Lokalplan nr. 310, tillæg

- Nr. 8: 07.07.2005 - Dok om afkast-/aftræksrør på karré F

- Nr. 9: 07.07.2005 - Dok om tilslutningsforpligtelse af skraldsuganlæg på sluseholmen (etape 2)

- Nr. 10: 07.07.2005 - Dok om nedgravede ledninger til skraldsuganlæg på sluseholmen

- Nr. 11: 01.08.2006 - Dok om at beboelseslejligheden skal anvendes til helårsbeboelse og ikke til feriebolig

- Nr. 12: 29.07.2008 - Aftale om leje af skraldsuganlæg mv på Sluseholmen (Etape 2)

- Nr. 13: 14.01.2009 - anm hæftelser Vedtægter for ejerforeningen Hjortholm Tillige lyst pants-tiftende

- Nr. 15: 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 - Teglværkshavnen

Lokalplan 310-2 - Teglværkshavnen tillæg 2

Lokalplan 310-2 - Teglværkshavnen tillæg 2

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.