



REAL

Kenny Drews Vej 15, 3. tv, 2450 København SV

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	91
Kontant	7.395.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.370		
Byggeår	2008	Energimærke	B

Sagsnr. **13400123**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV / Tlf. +45 31484849 / www.realmaglerne.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 15, 3. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 13400123
Ejerudgift/md.: kr. 4.370

Dato: 11.09.2026



På Kenny Drews Vej 15, 3. tv. får du en lys og rummelig 3-værelses lejlighed på 91 kvm med en planløsning, der er nem at gå til. Her er der god plads i hverdagen, og boligen føles større end mange andre 3-værelses.

Allerede fra entréen træder du ind i lejlighedens hjerte, køkkenalrummet. Her er der plads til stort køkken, spiseplads og stuen som ligger i åben forbindelse hertil. Det er et rum, der fungerer rigtig godt, uanset om man er alene hjemme, har gæster på besøg eller bare gerne vil have lidt luft og plads omkring sig. Køkkenet står i et klassisk hvidt udtryk med rene linjer og en enkel indretning, som passer godt til lejlighedens lyse gulve og rolige stemning. De store vinduespartier trækker lyset flot ind i rummet og giver en behagelig fornemmelse af åbenhed.

Fra stuen er der udgang til den vestvendte altan, hvor aftensolen kan nydes. Det er et oplagt sted til en kop kaffe, et glas vin efter arbejde eller bare lidt frisk luft sidst på dagen. Altanen giver boligen et ekstra rum i sommerhalvåret og er uden tvivl et af de steder, man hurtigt kommer til at bruge meget. Derudover byder lejligheden på 2 gode værelser både til de voksne med dobbeltmandssengen og børneværelset til spas og leg eller kontoret til arbejdsdagene. Lejlighedens badeværelse er nyrenoveret i 2023 og står utrolig flot med plads til både vaskesøjle og separat bruseniche.

Kenny Drews Vej ligger dejligt tæt på kanallivet på Sluseholmen. Her har du vandet, promenaderne, caféer, indkøb, skole, daginstitutioner og metro i nærheden, samtidig med at området har en rolig og afslappet stemning tæt på byen. 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 cykel-parkering. 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.

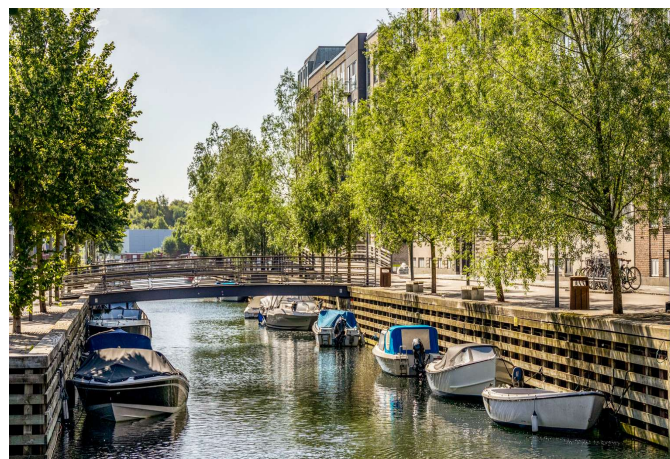
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Renny Clemmensen

Adresse: Kenny Drews Vej 15, 3. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 13400123
Ejerudgift/md.: kr. 4.370

Dato: 11.09.2026



Adresse: Kenny Drews Vej 15, 3. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 13400123
Ejerudgift/md.: kr. 4.370

Dato: 11.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 408 Kongens Enghave, København
BFE-nr.: 119617
Ejerl. Nr.: 88
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.107.000
Grundværdi: 3.015.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.085.600
Grundlag for grundskyld: 2.412.000

Arealer**

Tinglyst areal i alt: 81 m²
- Heraf tinglyst boligareal: 81 m²
BBR-boligareal: 91 m²

** 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):

Emhætte, Kogeplade (Siemens), Vaskemaskine (Epoq , (køb i 2026 - har 7 års garanti)), Ovn (Siemens), Køle/fryseskab (Electronic), Opvaskemaskine (Scholtes)

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 15, 3. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 13400123
Ejerudgift/md.: kr. 4.370

Dato: 11.09.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.818 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales akonto varme kr. 700,00 pr. måned.

Der betales akonto vand kr. 400,00 pr. måned.

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 15, 3. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 13400123
Ejerudgift/md.: kr. 4.370

Dato: 11.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Fællesudgifter
Ejendomsbidrag 2026

kr. 20.837
kr. 12.301
kr. 19.182
kr. 121

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Ejerskiftegebyr til adminstrator , anslået
I alt

kr. 7.395.000
kr. 46.250
kr. 2.500
kr. 7.443.750

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. 52.441

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: 370.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 40.662 md. / 487.941 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 33.264 md. / 399.166 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: 28.08.2026

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 15, 3. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 13400123
Ejerudgift/md.: kr. 4.370

Dato: 11.09.2026

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 hvilede 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. 1.918.000
Nr. 17: hovedstol kr. 1.236.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer		11.09.2026

Grundejerforening

Navn: G/F Sluseholmen Nord
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Ejerforening

Navn: E/F Hjortholm
Eksisterende sikkerhed: Kr. 42.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 81 / 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 bølværk 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 pantstiftende
- Nr. 15: 11.05.2023 - NYE VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN SLUSEHOLMEN NORD

Der henvises endvidere til ejd.rapport samt tingbog.

Planer

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

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening V2

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurennet 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 forurennet 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. 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-/årsopgø-



Adresse: Kenny Drews Vej 15, 3. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 13400123
Ejerudgift/md.: kr. 4.370

Dato: 11.09.2026

relsen. 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.