

Salgsopstilling

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: Kenny Drews Vej 101, 4., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 15.000.000

Sagsnr.: 20-X0001623
Ejerudgift/md.: kr. 8.446

Dato: 24.4.2025



Beskrivelse:

Eksklusiv lejlighed med udsigt og nærhed til alt

Lejligheden ligger på et fremskudt hjørne uden direkte naboeer, hvilket sikrer masser af privatliv, fred og ro. Fra toppen af ejendommen er der en ugeneret udsigt, som fuldender oplevelsen af hjemmet. Der medfølger en parkeringsplads i en aflåst parkeringskælder, og som beboer bliver du en del af en hyggelig ejerforening med årlige arrangementer, mulighed for medlemskab i kajaklauget samt adgang til et charmerende gårdmiljø ved bygningen. Her findes grønne arealer, let beplantning og god plads til børneleg.

Lejligheden ligger allerøverst med en enestående udsigt over vandet, naturen og bylivet. Herfra har I adgang til en tagterrasse i samme plan, hvilket skaber en naturlig og harmonisk overgang mellem inde- og udeliv. Terrassen rummer også mulighed for både orangeri og et loungeområde, som alt sammen vil være smukt indrammet af det betagende vue.

Der er gennemgående plankegulv i hjemmet, hvilket tilføjer til den stilmæssige balance i det åbne opholdsrum, som består af et istandsat HTH-køkken samt alrum og stue ud i et. I køkkenet er der hårde hvidevarer fra Miele, som er fra henholdsvis 2021 og 2024, og stuen karakteriseres ved de enorme vinduespartier med den skønne panoramaudsigt.

Lejligheden er særdeles godt indrettet, da de resterende kvadratmeter fordeles sig over hele fire værelser, hvoraf det største har eget, lækkert badeværelse med dobbeltvask, hjørnebadekar og separat bruseniche. Derudover er der fra den lange fordelingsgang også indgang til et praktisk depotrum samt et badeværelse yderligere.

Lejligheden har kig til vandet og byskoven Naturpark Amager, da den er perfekt placeret på Sluseholmen. Området byder på nem adgang til lækre spisesteder samt smukke gåture langs Teglværkshavnen og Sluseløbet. Indkøbsmuligheder ligger blot få hundrede meter væk, og det samme gælder Sluseholmen Skole, dagtilbud og Sydhavnens Lægehus. Derudover er der kun halvanden kilometer til Enghave Brygge Station og Amagermotorvejen, hvilket giver let adgang til resten af byen og omegn. Med andre ord er alle hverdagens faciliteter lige om hjørnet.

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: Alexander Askholt

Adresse: Kenny Drews Vej 101, 4., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 15.000.000

Sagsnr.: 20-X0001623
Ejerudgift/md.: kr. 8.446

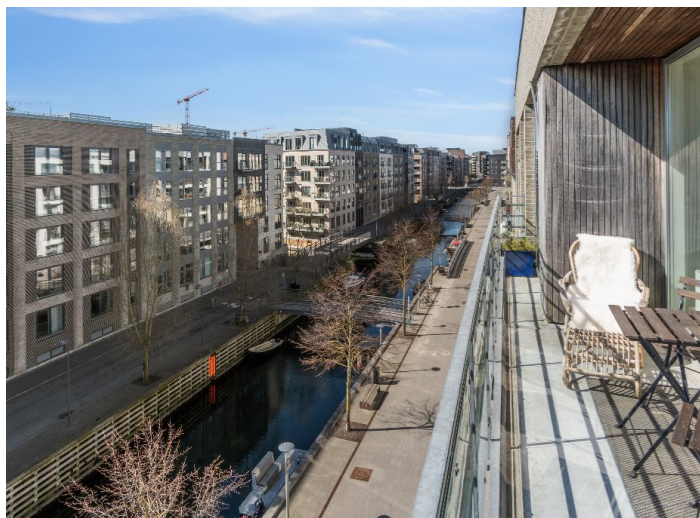
Dato: 24.4.2025



Adresse: Kenny Drews Vej 101, 4., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 15.000.000

Sagsnr.: 20-X0001623
Ejerudgift/md.: kr. 8.446

Dato: 24.4.2025



Adresse: Kenny Drews Vej 101, 4., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 15.000.000

Sagsnr.: 20-X0001623
Ejerudgift/md.: kr. 8.446

Dato: 24.4.2025



Adresse: Kenny Drews Vej 101, 4., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 15.000.000

Sagsnr.: 20-X0001623
Ejerudgift/md.: kr. 8.446

Dato: 24.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 517 Kongens Enghave, København
BFE-nr.: 125671
Ejerl.nr. 91
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 10.427.000,00
Grundværdi: 5.517.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 8.341.600,00
Grundlag for grundskyld: 4.370.560,00

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

Tilbehør:

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

type: vaskemaskine mærke: Miele
type: tørretumbler mærke: Miele
type: køle-/fryseskab mærke: Miele
type: opvaskemaskine mærke: Miele
type: ovn mærke: Siemens
type: induktionskogeplade mærke: ukendt
type: emhætte mærke: Systemair

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 149 m²
Heraf tinglyst boligareal: 149 m²
BBR-boligareal: 161 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 149/8591
Adm. fordelingstal: 149/8591
Sikkerhed til e/f: 41.000,00
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

28.5.1965 Dok om luftfartshindringer mv
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv
12.4.2000 Lokalplan nr. 310. Slet Forprioritet

Fortsættes på side 5

Forurening - områdeklassificeret som lettere forurennet:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Jordforurening:

Ejendommen er ifølge kommunens og 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.

Kommuneplaner

- Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad
- Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Lokalplaner

- Teglværkshavnen

Spildevandsplaner

- Kloakopland - 314

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Kenny Drews Vej 101, 4., 2450 København SV
 Kontantpris: kr. 15.000.000

Sagsnr.: 20-X0001623
 Ejerudgift/md.: kr. 8.446

Dato: 24.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Codan
 Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: lejligheden er omfattet af ejerforenings bygningsforsikring.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 12.019,06

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der indbetales kr. 3590 pr. kvartal i aconto varme jf. administratorbesvarelsen.

Der indbetales kr. 1050 pr. kvartal i aconto vand jf. administratorbesvarelsen.

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 salgsopstillingens 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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Tilladt jf. vedtægternes §22.

Husdyr: Der må holdes to husdyr pr. husstand jf. husordenen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Grundforbedringsfradrag

Køber er gjort særligt opmærksom på, at der er fradrag for forbedringer i grundværdien samt at disse har en varighed på 30 år. Grundlaget for grundskyld er oplyst på baggrund den foreløbige vurdering fra 2024 minus det oplyste fradrag i vurderingsmeddelelsen fra 2020 fratrukket 20% (forsigtighedsprincippet). Køber opfordres til at søge egen rådgivning.

P-plads

Køber er gjort opmærksom på, at sælger har brugsret til p-plads nr. 35. Denne medfølges ikke automatisk i handlen. Sælger betaler kr. 1.132,5 pr. kvartal som IKKE er medtaget i de oplyste ejerudgifter.

Arbejdsdage

Køber er gjort særligt opmærksom på, at der er arbejdsdage i foreningen. Ved udeblivelse opkræves et gebyr på kr. 500.

Antenne

Foreningen har Fibia/fibernet som udbyder med Wao som leverandør af tv, internet og telefoni. Grundbeløb betales sammen med fællesudgifter hvert kvartal til stikket.

Adresse: Kenny Drews Vej 101, 4., 2450 København SV
 Kontantpris: kr. 15.000.000

 Sagsnr.: 20-X0001623
 Ejerudgift/md.: kr. 8.446

Dato: 24.4.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Fællesudgifter	kr. 35.164,00	Kontantpris/udbetaling
Ejendomsværdiskat	kr. 42.542,16	Gebyr til administrator for notering af ejerskifte
Grundskyld 2025	kr. 22.289,86	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 172,56	I alt
Fibernet	kr. 1.188,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 101.356,58	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., ejerforening, f.eks. indskud til ejerforening, ejerskiftegebyr, grundejerforening, antenneforeninger m.v.

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: 750.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 82.306 md./ 987.669 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 67.001 md./ 804.011 år v/ 24,50 %

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: 24.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:** Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Kenny Drews Vej 101, 4., 2450 København SV
 Kontantpris: kr. 15.000.000

Sagsnr.: 20-X0001623
 Ejerudgift/md.: kr. 8.446

Dato: 24.4.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Ingen jf. administratorbesvarelsen.

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Jyske Realkredit A/S	Obl.lån	4.100.000,00	4.100.000,00	2.730.395,00	DKK	0,50	41.766,72	26,00	1.49	0		Nej	

Servitutter - Fortsat fra side 3.

6.2.2004 Dok om anløb mm.
 6.2.2004 Dok om bolværk mm.
 18.8.2004 Lokalplan nr. 310, tillæg
 7.7.2005 Dok om nedgravede ledninger til skralsuganlæg på sluseholmen
 7.7.2005 Dok om tilslutningsforpligtelse af skralsuganlæg på sluseholmen (etape 2)
 1.8.2006 Dok om at beboelseslejligheden skal anvendes til helårsbeboelse og ikke til feriebolig 1_I-I_356
 19.10.2007 Vedtægter for Ejerforeningen Kidholm
 19.10.2007 Vedtægt for Parkeringslauget Kidholm
 19.10.2007 anm hæftelser Dok. om adgang til elevatoranlæg Vedr. ejl. 22 og 91
 29.7.2008 Aftale om leje af skralsuganlæg mv på Sluseholmen (Etape 2)
 11.5.2023 Vedtægter: NYE VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN SLUSEHOLMEN NORD

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret: depotrum i lejligheden jf. administratorbesvarelsen.

Fællesfaciliteter: cykelkælder jf. administratorbesvarelsen.