



REAL

Dexter Gordons Vej 31, st., 2450 København SV

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	106
Kontant	8.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	6.777		
Byggeår	2007	Energimærke	+ B

Sagsnr. **13400011**

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

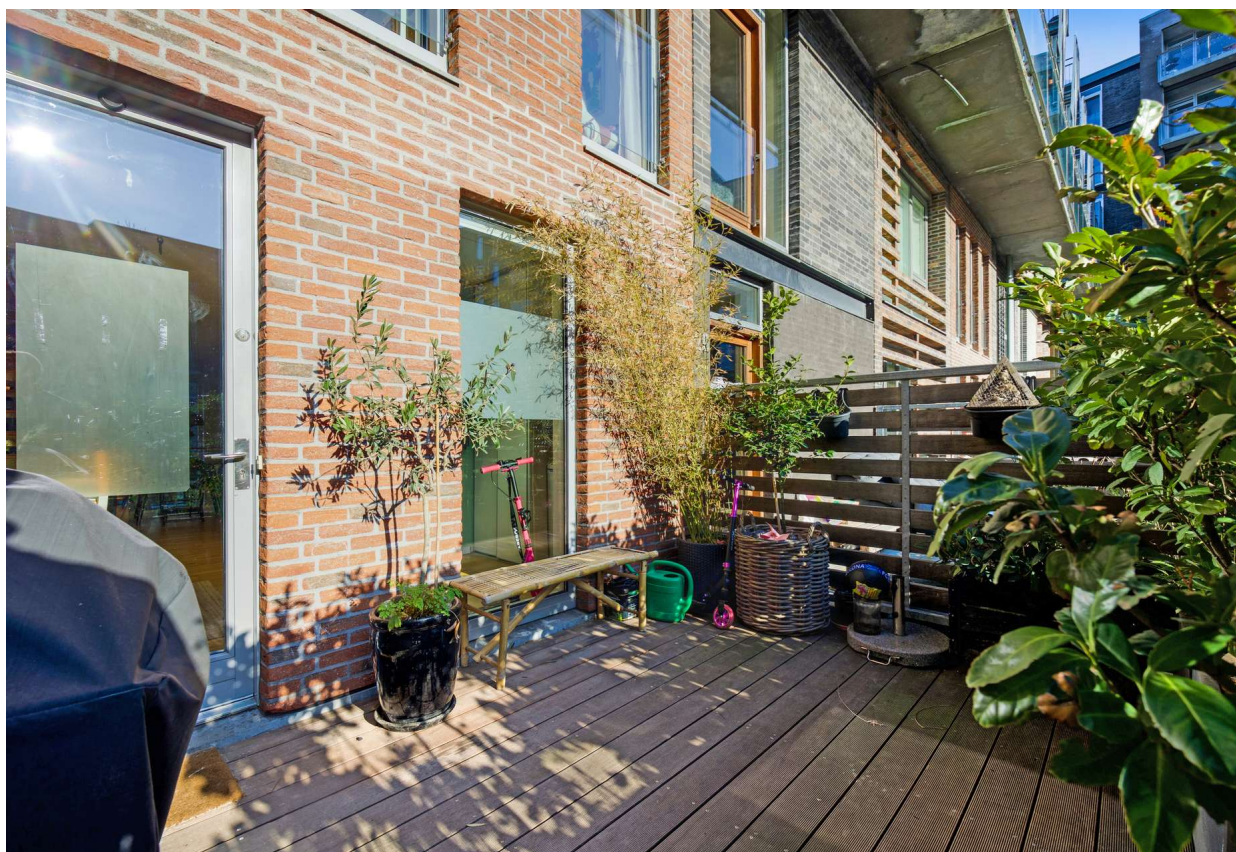
Salgsopstilling

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: Dexter Gordons Vej 31, st., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 13400011
Ejerudgift/md.: kr. 6.777

Dato: 24.05.2026



Dexter Gordons Vej 31, st. er et helt særligt kanalhus i Sluseholmens attraktive kanalby, en bolig i flere plan med 3 værelser, 106 kvm., to badeværelser og en sjælden kombination af vand, lys og veldisponeret plads.

Foran boligen venter en dejlig, afskærmet østvendt terrasse med sol hele formiddagen og i sommermånederne helt frem til omkring kl. 13. Terrassen skaber en skøn overgang til boligen og giver en privat og rolig ankomst. Hele lejligheden er udstyret med app-styret gulvvarme, som bidrager til en moderne og komfortabel hverdag.

Boligens naturlige samlingspunkt er det store og indbydende køkken-alrum og opholdsrum, hvor lys, rummelighed og udsigt går op i en højere enhed. Her er plads til både hverdagsliv og gæster, og de store vinduespartier skaber en let og åben stemning. Modsat terrassen får man eftermiddagssolen ind i leverummet og direkte ud til badepontonen ved kanalen.

Lejligheden byder desuden på to rummelige soveværelser med flotte lysindfald og gode indretningsmuligheder. Med vinduernes placering og depotrum som en naturlig del af indretningen er der gode muligheder for at skabe en endnu mere familievenlig løsning med to gode værelser, hvilket gør boligen særligt interessant for eksempelvis den lille børnefamilie.

De to badeværelser er begge udført med separat bruseniche, og det ene har desuden plads til vaskemaskine og tørretumbler. Som et ekstra plus er der mulighed for både leje eller køb af p-plads, hvilket er en attraktiv fordel i området.

På Sluseholmen bor man midt i den karakteristiske kanalby med broer, badezoner og rekreative omgivelser, samtidig med at man har nem adgang til resten af København. Med metroen tæt på er området blevet endnu mere attraktivt for både par, børnefamilier og købere, der ønsker en moderne bolig med en helt særlig beliggenhed.

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.

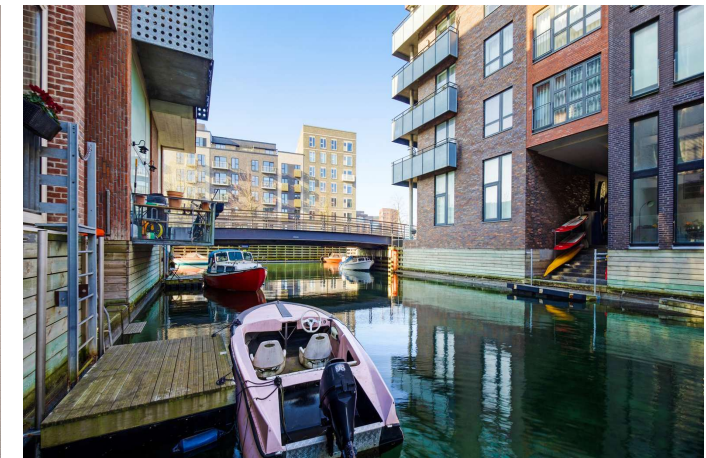
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Sebastian Vittoriani

Adresse: Dexter Gordons Vej 31, st., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 13400011
Ejerudgift/md.: kr. 6.777

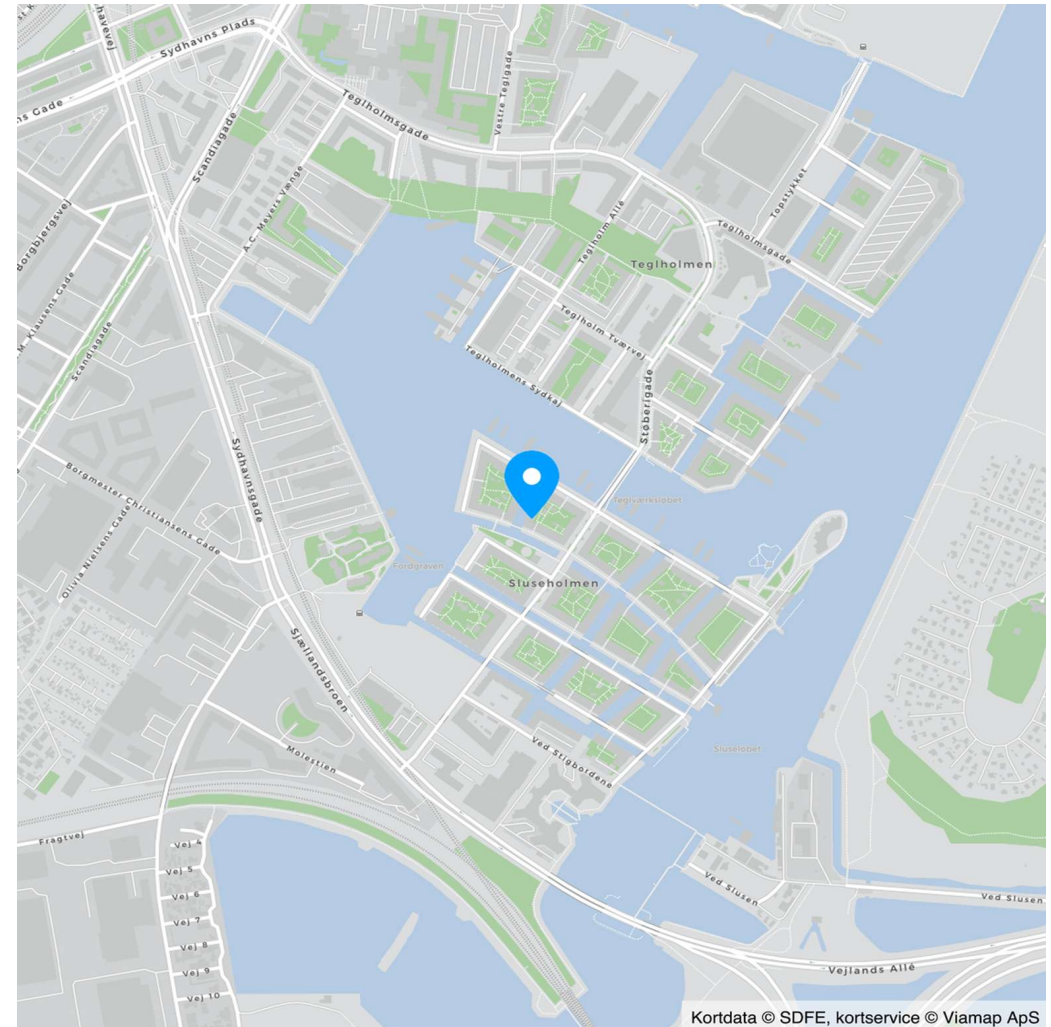
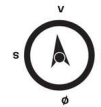
Dato: 24.05.2026



Adresse: Dexter Gordons Vej 31, st., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 13400011
Ejerudgift/md.: kr. 6.777

Dato: 24.05.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Dexter Gordons Vej 31, st., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 13400011
Ejerudgift/md.: kr. 6.777

Dato: 24.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	512 Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	116069
Ejerl. Nr.:	34
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.854.000
Grundværdi:	3.283.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.683.200
Grundlag for grundskyld:	2.626.400

Arealer**

Tinglyst areal:	106 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	106 m ²
BBR-boligareal:	106 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):

Ovn (Samsung, På ovnen er tekst på knapper lidt slidt), Kogeplade (Bosch), Emhætte (Emhætte mangler en skrue (uden betydning for funktionalitet)), Køle/fryseskab (Samsung), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Samsung, Vaskemaskine er lidt slidt (rust) i døråbningen), Tørretumbler (Gorenje), Fryser (Mindre fryser som står i entré medfølger IKKE i handlen)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Dexter Gordons Vej 31, st., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 13400011
Ejerudgift/md.: kr. 6.777

Dato: 24.05.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.427 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales aconto varme kr. 2.250 pr. kvartal og aconto vand kr. 1.271,50 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + B

Adresse: Dexter Gordons Vej 31, st., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 13400011
Ejerudgift/md.: kr. 6.777

Dato: 24.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	23.884	Kontantpris	kr.	8.795.000
Grundskyld	kr.	13.395	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	54.650
Fællesudgifter	kr.	31.900	Ejerskiftegebyr til administratør, anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelse, 2026	kr.	528	I alt	kr.	8.852.150
Grundfond	kr.	3.944			
Fælleslån	kr.	7.672			

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. 81.323

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: 440.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 48.173 md. / 578.071 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 39.407 md. / 472.888 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

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: Dexter Gordons Vej 31, st., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 13400011
Ejerudgift/md.: kr. 6.777

Dato: 24.05.2026

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. 2.810.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån, køber overtager	68.691	30.04.2026

Grundejerforening

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

Ejerforening

Navn: E/F Askholm 1 Adlex Boligadministration A/S Nina Mühlendorph Larsen
Eksisterende sikkerhed: Kr. 40.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 107 / 7092
Tinglyst: 106 / 7092
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Fællesfaciliteter

Mulighed for medlemskab af Kajak/SUP laug, parkeringslaug og fælles værksted, alle mod betaling.

Servitutter

- Nr. 1: 10.11.1947 - 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: 28.06.2005 - Skøde lyst servitutstiftende vedr. boligerne ikke kan benyttes til sommer-/ fritidsbolig, men skal benyttes som helårsbeboelse med bopælspligt 1_C-I_607
- Nr. 8: 07.07.2005 - Aftale om leje af skraldsuganlæg på Sluseholmen (Etape 1)
- Nr. 9: 07.07.2005 - Rammeaftale om installing af skraldsuganlæg på Sluseholmen samt grundejernes tilslutningspligt til anlægget (Etape 1). Opsige- lig til den 31.12.2033. Tillige lyst pant- stiftende
- Nr. 10: 07.07.2005 - Dok om nedgravede ledninger til skraldsuganlæg på sluseholmen
- Nr. 11: 30.06.2006 - Vedtægter for Ejerforeningen Askholm I 1_C-I_607
- Nr. 12: 08.08.2006 - Dekl. om brandvæg, fundament og parkerings anlæg Påtaleber: Teknik- og Miljøforvaltningen 1_C-I_607
- Nr. 13: 22.02.2007 - hæftelser Vedtægter for Gårdlauget Askholm
- Nr. 15: 19.03.2013 - T I L L Æ G
- Nr. 17: 11.05.2023 - NYE VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN SLUSEHOLMEN NORD

Planer

Kommuneplan R24.C.4.29 - R24.C.4.29 - 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 salgopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgopstillingens 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 afvigelse fra de i salgopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Adresse: Dexter Gordons Vej 31, st., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 13400011
Ejerudgift/md.: kr. 6.777

Dato: 24.05.2026

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>

Kommuneplan 2024 - <https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>

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

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau XXXX.

Se mere på www.kulturarv.dk

Jordforurening V2

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurennet på vidensniveau 1 / 2.

En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

eller

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.

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.