



REAL

Dexter Gordons Vej 11, 5. tv., 2450 København SV

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	93
Kontantpris	7.850.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.156		
Byggeår	2007	Energimærke	B

Sagsnr. **1344046**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Teglmølgade 64A, st. / 2450 København SV / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Dexter Gordons Vej 11, 5. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.850.000

Sagsnr.: 1344046
Ejerudgift/md.: kr. 5.156

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Denne lyse og indbydende lejlighed er beliggende i en moderne ejendom. Her får du en bolig, hvor udsigt, lys og funktionalitet går hånd i hånd. Lejligheden rummer et stort køkkenalrum med udgang til altan. Køkkenet er opført i en tidløs stil med god skabsplads. Det er et naturligt samlingspunkt, der giver plads til både madlavning og samvær. Stuen har et imponerende lysindfald fra de store vinduespartier, som samtidig giver en enestående udsigt over havnen og det omkringliggende bymiljø. Indretningen med trægulve og moderne vægbeklædning skaber en varm og rolig atmosfære. Soveværelset er lyst og praktisk indrettet med plads til både dobbeltseng og opbevaring. Også herfra er der udsigt til vandet. Badeværelset fremstår stilrent med separat bruseniche, vaskefaciliteter og funktionelle løsninger.

Ejendommen: Lejligheden er fra 2007 og beliggende på Sluseholmen, nærmere betegnet på øen Askholm. Askholm er en af de bedst beliggende øer i området. Der er dejligt med vand omkring øen både fra de Hollandsk inspireret kanaler, men også fra de store åbne havnebassiner. Askholm ligger tæt på "vest trappen", hvor der fra tidlig eftermiddag til sen aften er solskin, hvilket gør det populært for solbadning og en svømmetur i havnebassinet. Der er et dejligt gårdmiljø, og så får du tilmed mulighed for tilkøb af sælgers private P plads i kælderen.

Området: Københavns attraktive havnefront Sluseholmen. Området har ideel placering, om du arbejder i eller udenfor byen. Her er kort afstand til motorvej & lufthavn, få minutter til tog, landets bedste indkøbscentre, og indre City er blot et lille kvarter væk. Området er kendetegnet ved de mange kanaler, slusen og havneløbet der sammen med de mange små bådklubber samt havnebadet giver en skøn maritim stemning. I sommeren 2024 kom den nye metro, hvor det nærmeste stop er blot 5 min. på gå ben fra lejligheden, som gør det endnu lettere at komme ind til centrum.

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: Dexter Gordons Vej 11, 5. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.850.000

Sagsnr.: 1344046
Ejerudgift/md.: kr. 5.156

Dato: 29.01.2026



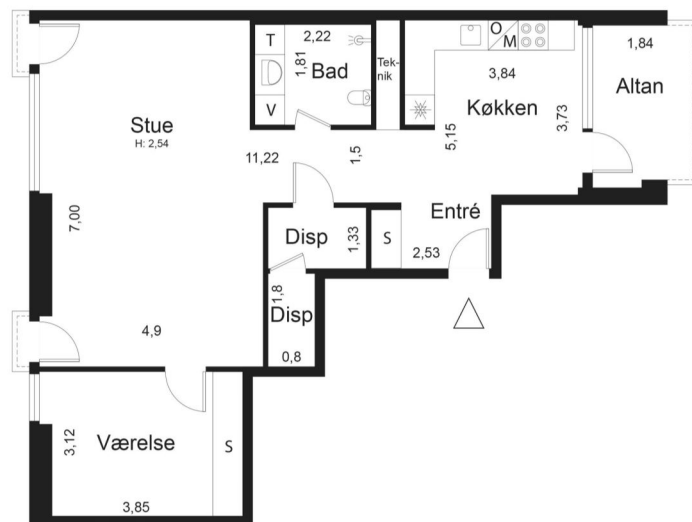
Adresse: Dexter Gordons Vej 11, 5. tv., 2450 København SV

Kontantpris: kr. 7.850.000

Sagsnr.: 1344046

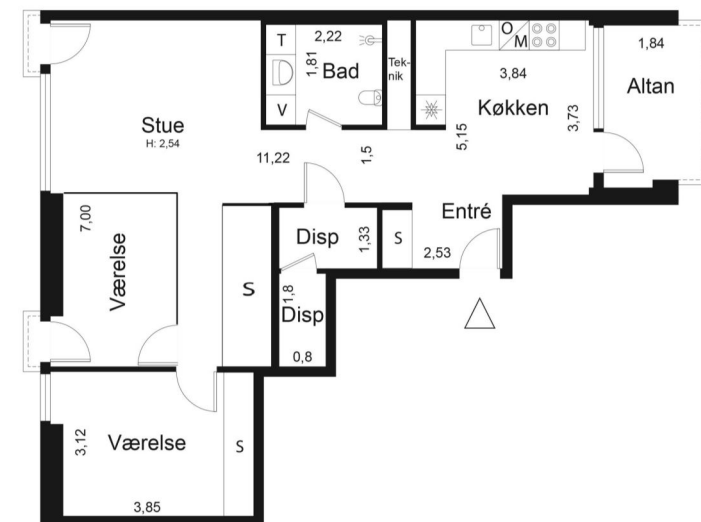
Ejerudgift/md.: kr. 5.156

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

Alternativ plantegning



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Dexter Gordons Vej 11, 5. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.850.000

Sagsnr.: 1344046
Ejerudgift/md.: kr. 5.156

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	512 Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	116055
Ejl.nr.:	21
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.065.000 kr.
Grundværdi:	3.024.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.052.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.419.200 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	85 m ²
- heraf boligareal:	85 m ²
BBR-boligareal:	93 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

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 mrk; Vestfrost 2024, Emhætte, Ovn mrk; Miele, Kogeplader mrk; Miele, Opvaskemaskine mrk; Miele, Vaskemaskine mrk; Miele, Tørretumbler mrk; Miele, Mikrobølgeovn mrk; Miele, Vinkøleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Dexter Gordons Vej 11, 5. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.850.000

Sagsnr.: 1344046
Ejerudgift/md.: kr. 5.156

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand.
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Se police for dækning

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.306 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Udgiften er acontooprævning fra administrator.

Der betales aconto varme 2.500,00 pr. kvartal
Der betales aconto vand kr. 750,00 pr. kvartal

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens 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 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.

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/>



Adresse: Dexter Gordons Vej 11, 5. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.850.000

Sagsnr.: 1344046
Ejerudgift/md.: kr. 5.156

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.665	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.850.000
Grundskyld	kr.	12.338	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	48.950
Ejerforening	kr.	25.579	Ejerskiftegebyr, administrator, anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelse 2025	kr.	123	I alt	kr.	7.901.450
Grundfond	kr.	3.162			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

61.867

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: 395.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 42.012 md./ 504.142 år Netto **ekskl.** ejerudgift 34.434 md./ 413.208 år v/24,00%
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: 29.01.2026
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: 1/2 - 1/8 **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: Dexter Gordons Vej 11, 5. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.850.000

Sagsnr.: 1344046
Ejerudgift/md.: kr. 5.156

Dato: 29.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Afventer ejerlejl.skema

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark/F5T FlexLån®	Kontantlån	2.235.000	2.355.109	2.306.496	DKK	3,19	88.819	22,50	6,91			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforening Sluseholmen

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Afventer

Tinglyst fordelingstal: 85/7092

Adm. fordelingstal: Afventer

Sikkerhed til e/f: 40.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

(Etape 1) Filnavn: 1_C-I_666

Nr. 9 lyst d. 07.07.2005 lbnr. 110042-01 Tillægstekst Rammeaftale om installing af skraldsuganlæg på Sluseholmen samt grundejernes tilslutningspligt til anlægget (Etape 1). Uopsigelig til den 31.12.2033.

Tillige lyst pant- stiftende Filnavn: 1_C-I_666

Nr. 10 lyst d. 07.07.2005 lbnr. 110047-01 Tillægstekst Dok om nedgravede ledninger til skraldsuganlæg på sluseholmen Filnavn: 1_E-I_440

Nr. 11 lyst d. 30.06.2006 lbnr. 115121-01 Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen Askholm I Akt 1_C-I_607

Nr. 12 lyst d. 08.08.2006 lbnr. 133304-01 Tillægstekst Dekl. om brandvæg, fundament og parkerings anlæg

Påtaleber: Teknik- og Miljøforvaltningen AKT 1_C-I_607

Nr. 13 lyst d. 22.02.2007 lbnr. 26584-01 Anmærkning hæftelser Tillægstekst Vedtægter for Gårdlauget Askholm Filnavn: 1_C-I_607

Nr. 15 lyst d. 19.03.2013 lbnr. 1004431733 Filnavn: 71d837ec-0d29-4e49-9c94-e20b5c4c498c

Nr. 17 lyst d. 11.05.2023 lbnr. 1014823408 Bilagsreference 09118eb7-71dd-45f9-8177-29077c87fdbc
Filnavn: 62c70e8c-d8fd-45ee-a075-2dc3ae149046

Der henvises endvidere til ejd.rapport, lokalplaner samt tingbog.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 10.11.1947 lbnr. 6274-01 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv. Filnavn: 1_Q-I_688

Nr. 2 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 940044-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv Filnavn: 1_F-I_13

Nr. 3 lyst d. 12.04.2000 lbnr. 39395-01 Tillægstekst Lokalplan nr. 310. Slet Forprioritet Filnavn: 1_Q-I_59

Nr. 4 lyst d. 06.02.2004 lbnr. 19861-01 Tillægstekst Dok om bolværk mm. Filnavn: 1_H-I_631

Nr. 5 lyst d. 06.02.2004 lbnr. 20189-01 Tillægstekst Dok om anløb mm. Filnavn: 1_H-I_631

Nr. 6 lyst d. 18.08.2004 lbnr. 124258-01 Tillægstekst Lokalplan nr. 310, tillæg Filnavn: 1_E-I_440

Nr. 7 lyst d. 28.06.2005 lbnr. 103824-01 Tillægstekst Skøde lyst servitutstiftende vedr. boligerne ikke kan benyttes til sommer-/fritidsbolig, men skal benyttes som helårsbeboelse med bopælspligt AKT: 1_C-I_607

Nr. 8 lyst d. 07.07.2005 lbnr. 110032-01 Tillægstekst Aftale om leje af skraldsuganlæg på Sluseholmen

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.