

**REAL**



## Dexter Gordons Vej 63, 2. tv., 2450 København SV

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m2	<b>112</b>
Kontantpris	<b>8.995.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>5.973</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggear	<b>2009</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **1343764**

**RealMæglerne** Renny Clemmensen ApS

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

Adresse: Dexter Gordons Vej 63, 2. tv., 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 1343764  
Ejerudgift/md.: kr. 5.973

Dato: 09.04.2026



### Beskrivelse:

Velkommen til et lyst og velindrettet hjem på Dexter Gordons Vej, hvor vandet og udsigten bliver en naturlig del af hverdagen. Lejligheden ligger højt og frit med store vinduespartier mod kanalerne, og den gennemgående planløsning giver et behageligt flow fra entréen til opholdszonen. Allerede ved indgangen fornemmer du ro og rummelighed, her er garderobeplads, god opbevaring og et fint overblik til boligens rum.

Hjertet i boligen er det store køkkenalrum og stue i åben forbindelse, et lyst, indbydende rum med plads til både madlavning, samvær og afslapning. Det tidløse køkken har hvide elementer, god bordplads og integrerede løsninger, der gør hverdagen let og elegant. Herfra er der udgang til to rummelige altaner, hvor morgensolen, havnelivet og de smukke solopgange kan nydes i fulde drag.

Lejligheden rummer en møblerbar entré, flot badeværelse med separat brus og vaskesøjle samt to gode værelser, det ene med kig til husbådene, det andet mod gården. Et disponibelt rum giver ekstra fleksibilitet til opbevaring eller hjemmekontor. Hele boligen har gulvvarme, som sikrer en behagelig og ensartet komfort året rundt.

Ejendommen har elevator, og i p-kælderen findes egen parkeringsplads med el-ladestander. En moderne og gennemført bolig i et af Teglhølmens mest attraktive områder, tæt på vandet, kanalerne, hyggelige caféer og byens puls.

Nærområdet omkring Dexter Gordons Vej kombinerer byliv og natur. Du bor få skridt fra kajpromenader, badezoner, legepladser og grønne lommer, og der er kort afstand til indkøb, caféer og specialbutikker. Transporten er lige til, cykelbroer forbinder kvarteret med Bryggen og Vesterbro, havnebus og buslinjer ligger tæt på, og metro samt S tog nås hurtigt, så du kommer nemt rundt i hele byen.

### 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 63, 2. tv., 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 1343764  
Ejerudgift/md.: kr. 5.973

Dato: 09.04.2026

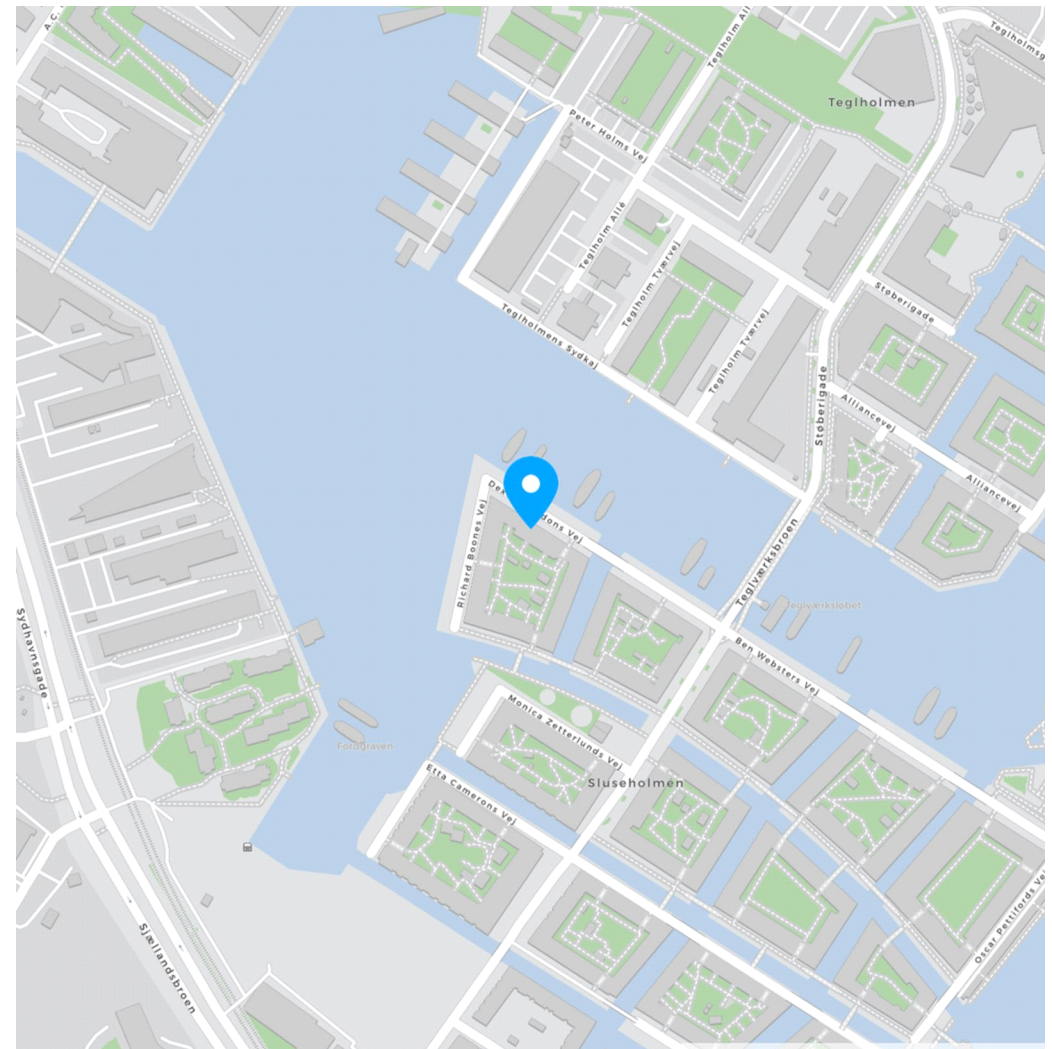
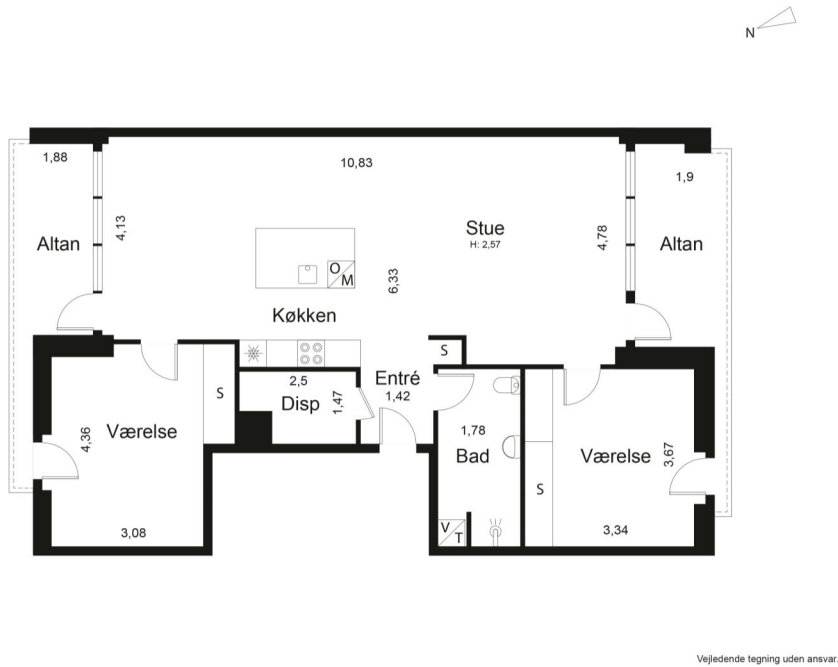




Adresse: Dexter Gordons Vej 63, 2. tv., 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 1343764  
Ejerudgift/md.: kr. 5.973

Dato: 09.04.2026



Adresse: Dexter Gordons Vej 63, 2. tv., 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 1343764  
Ejerudgift/md.: kr. 5.973

Dato: 09.04.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 511 Kongens Enghave, København  
BFE-nr.: 115995  
Ejl.nr.: 57  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Offentlig  
Vej: Fælles/privat  
Kloak: Offentlig  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 2009

**Arealer\***

Tinglyst areal i alt: 101 m<sup>2</sup>  
- heraf boligareal: 101 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 112 m<sup>2</sup>  
Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 6.509.000 kr.  
Grundværdi: 3.797.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.207.200 kr.  
Grundlag for grundskyld: 3.037.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Køle/fryseskab mrk; Bosch, Emætte(indbygget med centralsug), Ovn, Kogeplader mrk; Siemens, Opvaskemaskine mrk; Bosch, Vaskemaskine mrk; AEG, Tørretumbler mrk; Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Dexter Gordons Vej 63, 2. tv., 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 1343764  
Ejerudgift/md.: kr. 5.973

Dato: 09.04.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:  
Forbehold: Se police for dækning

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.908 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 kr. 2.047,56 pr. kvartal  
Der betales aconto vand kr. 1.500,00 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 Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

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

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 01.01.2024)**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

##### **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 63, 2. tv., 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 1343764  
Ejerudgift/md.: kr. 5.973

Dato: 09.04.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	26.557	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.995.000
Grundskyld	kr.	15.492	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	55.850
Ejerforening	kr.	25.598	Ejerskiftegebyr, administrator	kr.	2.450
Røttelempelse 2025	kr.	137	I alt	kr.	9.053.300
Grundfond	kr.	3.889			

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

71.672

**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/nettoydelser 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: 450.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 49.008 md./ 588.092 år Netto **ekskl.** ejerudgift 40.173 md./ 482.080 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: 09.04.2026  
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: 1/8 - 1/2 **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 63, 2. tv., 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 1343764  
Ejerudgift/md.: kr. 5.973

Dato: 09.04.2026

**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:**

Ingen

**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-dragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	3.488.000	3.805.850	3.829.762	DKK	0,06	105.575	25,25	2,84			Nej	

**Grundejerforening el.lign.: Ja**

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

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

**Ejerforeningsforhold:**

Fællesudg. fordeles efter: 101/17050

Tinglyst fordelingstal: 101/17050

Adm. fordelingstal: 101/17050

Sikkerhed til e/f: 40.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

**Servitut, 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. 103763-01 akten s. 9 Dokument om bopælspligt Dokument om bopælspligt

Filnavn: 1\_C-I\_666

Nr. 8 lyst d. 07.07.2005 lbnr. 110021-01 Tillægstekst Dok om opførelse af Boligejendomme (Karré A)

Filnavn: 1\_C-I\_666

Nr. 9 lyst d. 07.07.2005 lbnr. 110032-01 Tillægstekst Aftale om leje af skraldsuganlæg på Sluseholmen

(Etape 1) Filnavn: 1\_C-I\_666

Nr. 10 lyst d. 07.07.2005 lbnr. 110041-01 Tillægstekst Dok om tilslutningsforpligtelse af skraldsuganlæg på

sluseholmen (etape 2) Filnavn: 1\_B-I\_426

Nr. 11 lyst d. 07.07.2005 lbnr. 110042-01 Tillægstekst Rammeaftale om installation 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. 12 lyst d. 07.07.2005 lbnr. 110047-01 Tillægstekst Dok om nedgravede ledninger til skraldsuganlæg på

sluseholmen Filnavn: 1\_E-I\_440

Nr. 13 lyst d. 30.06.2006 lbnr. 115294-01 Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen Egholm tillige lyst

pantstiftende Filnavn: 1\_C-I\_666

Nr. 14 lyst d. 16.07.2009 lbnr. 69223-01 Tillægstekst Dok vedr. transformerstation i rum til rådighed og kabel

m.m. Filnavn: 1\_C-I\_666

Nr. 15 lyst d. 03.08.2009 lbnr. 78040-01 Tillægstekst Dok vedr. Pumpestation m.m. Filnavn: 1\_C-I\_666

Nr. 17 lyst d. 05.08.2015 lbnr. 1006615968 Tillæg tinglyst til vedtægt 30.06.2006 115294-01 Filnavn:

c0d281b0-062a-45d6-8076-1784ab05d20a

Nr. 19 lyst d. 11.05.2023 lbnr. 1014823408 Bilagsreference 09118eb7-71dd-45f9-8177-29077c87fdbe

Filnavn: 62c70e8c-d8fd-45ee-a075-2dc3ae149046

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

**Brugsret og fællesfaciliteter:**

Fællesfaciliteter: Legeplads og pergola i gården med grill, der kan bookes til private arrangementer



---

Adresse: Dexter Gordons Vej 63, 2. tv., 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 1343764  
Ejerudgift/md.: kr. 5.973

Dato: 09.04.2026

---

# 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.