

Dexter Gordons Vej 35, 2. 5, 2450 København SV

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**122**
Kontant	**9.495.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**6.402**	Altan	**Ja**
Byggeår	**2009**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **13400173**

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

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
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 35, 2. 5, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 13400173
Ejerudgift/md.: kr. 6.402

Dato: 22.11.2026



I denne bolig ligger der noget helt særligt: En lejlighed i to plan med egen tagterrasse øverst i ejendommen. Man ankommer til entréen, hvor soveværelserne og badeværelset ligger, og går op ad den åbne trappe til opholdsetagen, hvor køkken og stue ligger i ét langt, gennemlyst rum.

Køkkenet står i hvide, grebfrie låger med mørk bordplade, integreret ovn og god skabsplads og er placeret ud mod de høje vinduespartier. Stuen i den modsatte ende har plads til både sofaarrangement og hyggekrog med udsigt over kanalen, broen og bådene og videre mod havneløbet samt dobbeltdøre til den franske altan. Trappernes åbne konstruktion og ovenlyset trækker dagslys ned gennem etagerne, så boligen fremstår lys og venlig.

Tagterrassen er boligens unikke omdrejningspunkt. Den er rummelig og i hele lejlighedens længde med plads til langbord, solvogn, grill og opbevaring. Træbeklædningen giver privatliv og læ, og her er sol fra tidlig morgen til sen aften. Gennem boligen ligger lyse plankegulve, og vinduer fra gulv til loft giver lyset lov til at strømme fra side til side.

På første etage ligger de to soveværelser i hver sin ende. Det største har indbyggede garderobeskabe og fransk altan, mens det mindre også har garderobeskab og fungerer godt som kontor, børneværelse eller gæsteværelse. Derudover er der et disponibelt rum til opbevaring. Badeværelset har bruseniche bag glasfacade, vaskemaskine og håndvask med underskab. I hele lejligheden er der gulvvarme.

Sluseholmen er bygget op omkring kanaler, broer og bådpladser, og mange af naboerne har egne både, kajakker og paddleboards liggende ved vandet. Sluseholmens Bådlaug tilbyder prisvenlige bådpladser i kanalerne, ligesom der er mulighed for medlemskab af Egholms kajaklaug. Dagligvarer, caféer og spisesteder ligger centralt placeret nær lejligheden, og Sluseholmen Metro ligger nogle få hundrede meter væk. Vandtrappen og havnebad ligger lige for døren og de grønne områder på Sydhavnstippen i gå eller cykelafstand.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

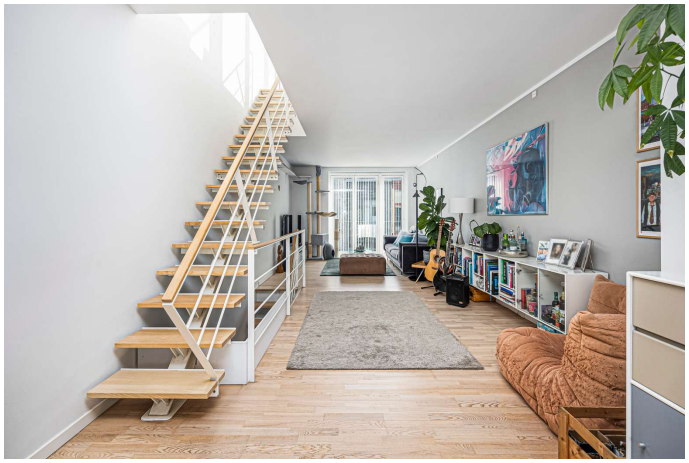
RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

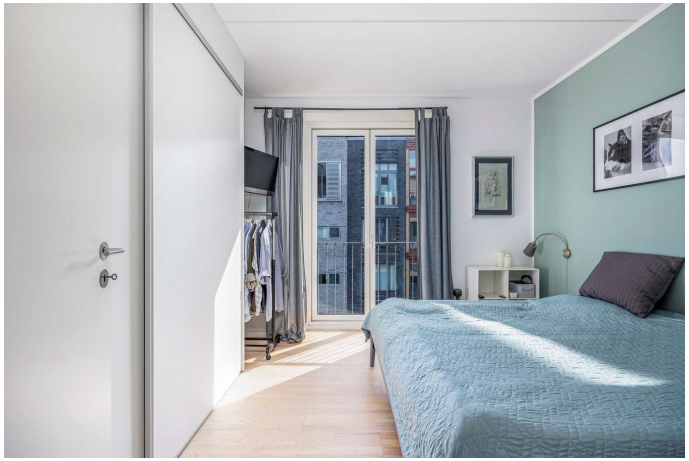
Adresse: Dexter Gordons Vej 35, 2. 5, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 13400173
Ejerudgift/md.: kr. 6.402

Dato: 22.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

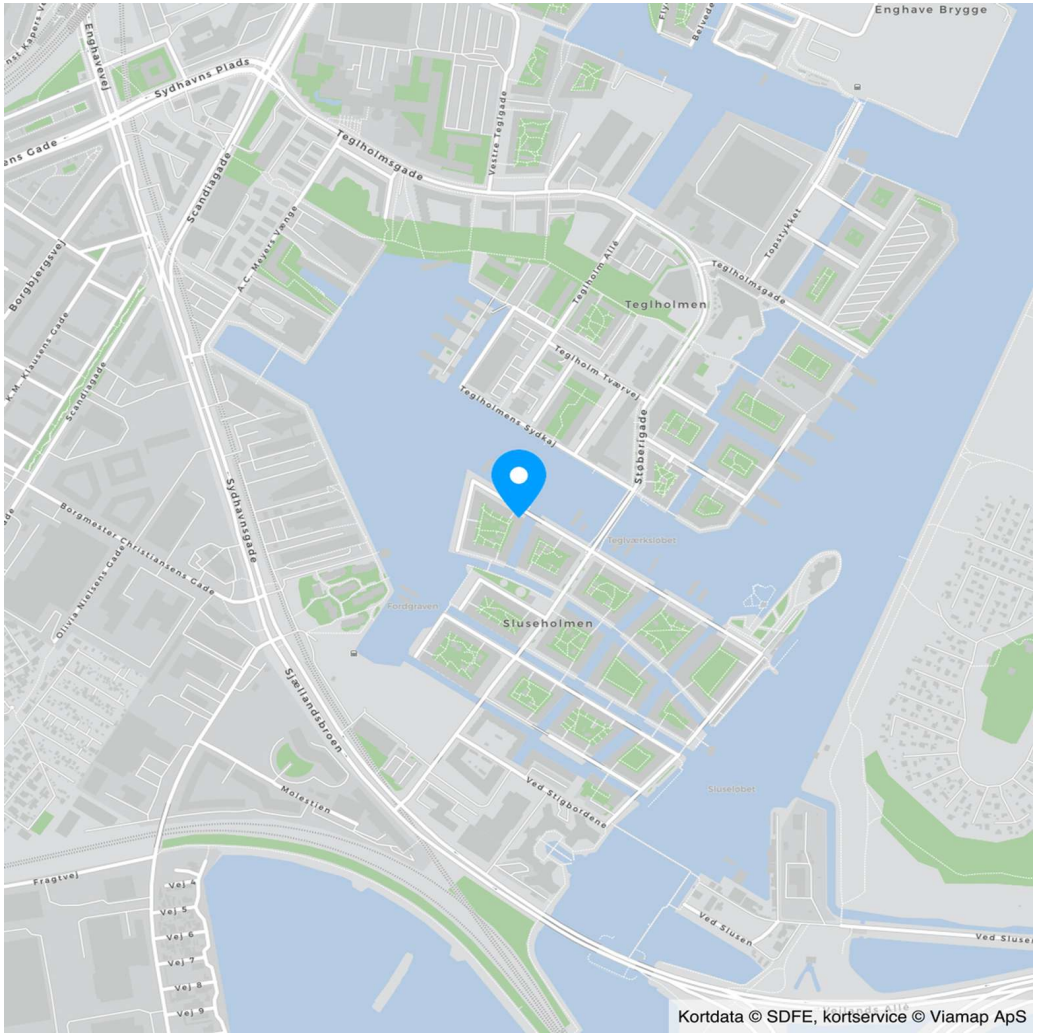
Adresse: Dexter Gordons Vej 35, 2. 5, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 13400173
Ejerudgift/md.: kr. 6.402

Dato: 22.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Dexter Gordons Vej 35, 2. 5, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 13400173
Ejerudgift/md.: kr. 6.402

Dato: 22.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	511 Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	115964
Ejerl. Nr.:	29
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	6.567.000
Grundværdi:	3.858.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.253.600
Grundlag for grundskyld:	3.086.400

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	114 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	114 m^2
BBR-boligareal:	122 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):

Kogeplade (Bosch Indbygget fra start), Vaskemaskine (Bauknecht 2019), Ovn (Bosch Indbygget fra start), Køle/fryseskab (Blomberg Integreret August 2026 Model KNE4551N), Opvaskemaskine (Bosch Indbygget fra start), Emhætte (Systemair Airline UAH 113 Indbygget fra start), Vandsystem på tagterrasse(MEDFØLGER IKKE), Væglampe på trappe op til tagterrassen(MEDFØLGER IKKE)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Dexter Gordons Vej 35, 2. 5, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 13400173
Ejerudgift/md.: kr. 6.402

Dato: 22.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 8.451 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales aconto varme kr. 2.700,- pr. kvartal
Der betales aconto vand kr. 960,- 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 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 B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Dexter Gordons Vej 35, 2. 5, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 13400173
Ejerudgift/md.: kr. 6.402

Dato: 22.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	26.793
Grundskyld	kr.	15.741
Fællesudgifter	kr.	29.760
Grundfond	kr.	4.389
Ejendomsbidrag 2026	kr.	144
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	76.826

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	9.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	58.850
Ejerskiftegebyr til adminstrator , anslået	kr.	2.500
I alt	kr.	9.556.350

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.

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: 475.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 53.156 md. / 637.868 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 43.491 md. / 521.893 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 19: hovedstol kr. 2.755.000
Nr. 20: hovedstol kr. 665.000
Nr. 22: hovedstol kr. 1.021.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer		22.11.2026

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 Egholm
Eksisterende sikkerhed: Kr. 40.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 114 / 17050
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

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 - akten s. 9 Dokument om bopælspligt
- Nr. 8: 07.07.2005 - Dok om opførerelse af Boligejendomme (Karré A)
- Nr. 9: 07.07.2005 - Aftale om leje af skraldsuganlæg på Sluseholmen (Etape 1)
- Nr. 10: 07.07.2005 - Dok om tilslutningsforpligtelse af skraldsuganlæg på sluseholmen (etape 2)
- Nr. 11: 07.07.2005 - Rammeaftale om installing af skraldsuganlæg på Sluseholmen samt grundejernes tilslut- ningspligt til anlægget (Etape 1). Uopsige- lig til den 31.12.2033. Tillige lyst pant- stiftende
- Nr. 12: 07.07.2005 - Dok om nedgravede ledninger til skralsuganlæg på sluseholmen
- Nr. 13: 30.06.2006 - Vedtægter for Ejerforeningen Egholm tillige lyst pantstiftende
- Nr. 14: 04.02.2009 - Dekl. vedr. adgang til ventilationsanlæg mm Vedr. ejl. 29,31,34 og 38
- Nr. 15: 16.07.2009 - Dok vedr. transformerstation i rum til rådighed og kabel m.m.
- Nr. 16: 03.08.2009 - Dok vedr. Pumpestation m.m.
- Nr. 18: 05.08.2015 - tillæg til vedtægter tinglyst med dato/løbenr.: 30.06.2006-115294-01
- Nr. 21: 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
Jordforurening V2
Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenet 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 forurenet 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

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/

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.