



**REAL**

## Dexter Gordons Vej 63, 4. th, 2450 København SV

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>112</b>
Kontant	<b>9.195.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>6.097</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>2009</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **13400053**

**RealMæglerne** Renny Clemmensen ApS  
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Dexter Gordons Vej 63, 4. th, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 9.195.000

Sagsnr.: 13400053  
Ejerudgift/md.: kr. 6.097

Dato: 05.05.2026



Her får du en af Sluseholmens mest fantastiske udsigter. Du får 112 veldisponerede kvadratmeter med alt, hvad et moderne hjem kræver. Dertil får du gennemgående sol, som løfter lejlighedens rummelighed.

Fra entréen åbner lejligheden sig op mod et stort og indbydende opholdsrum. Rummet er rektangulært og giver god plads til både køkken-alrum, stue og spiseafdeling. Det er et perfekt samlingspunkt for både hverdag og gæster, hvor man kan lave mad i køkkenet og samtidig være en naturlig del af samtalen. Uanset om gæsterne sidder i sofaområdet eller omkring spisebordet. Fra spiseafdelingen er der adgang til den fantastiske altan, hvor udsigten uden tvivl hører til blandt de bedste på Sluseholmen. I den modsatte ende af lejligheden finder du endnu en altan, som vender mod sydøst. Her strømmer solen ind store dele af dagen og giver rig mulighed for at nyde varmen og lyset i fulde drag.

Lejligheden byder desuden på to store soveværelser, som er placeret i hver sin ende af boligen. Det ene værelse er en smule større end det andet. Begge værelser har udgang til altan og god skabsplads, hvilket gør dem både funktionelle og behagelige. Derudover får du et praktisk depotrum, som giver ekstra opbevaringsplads til de ting, der ikke behøver at stå fremme i boligens opholdsrum. Badeværelset er rummeligt og indrettet med separat bruseniche, toilet samt mulighed for vaskesøjle.

I foreningen er der mulighed for at leje parkeringsplads enten på vejen eller under bygningen til en vildt fordelagtig pris. Derudover byder foreningen på kajaklaug, cykelkælder, hyggeligt gårdmiljø samt elevator i opgangen.

Sluseholmen er kendt for sin attraktive beliggenhed tæt på vandet, de rolige omgivelser og den særlige maritime stemning. Her bor man i et moderne og eftertragtet kvarter med flotte promenader, hyggelige opholdssteder og en skøn balance mellem byliv og afslappet hverdagsro. Samtidig er området yderst velfungerende med både indkøb, caféer, offentlig transport og grønne opholdsmiljøer i nærheden.

### 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.

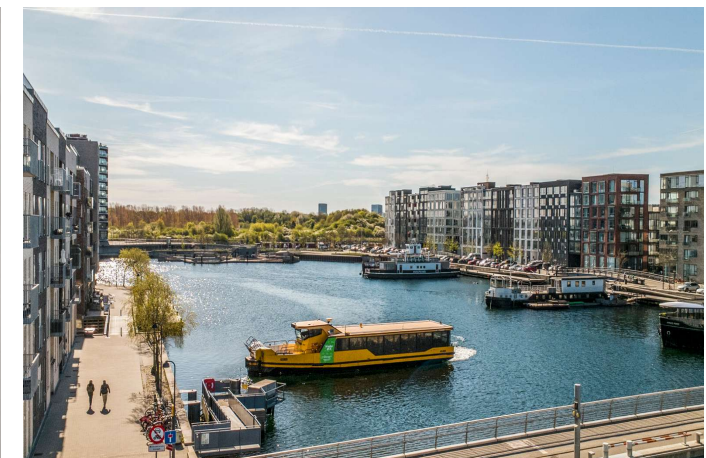
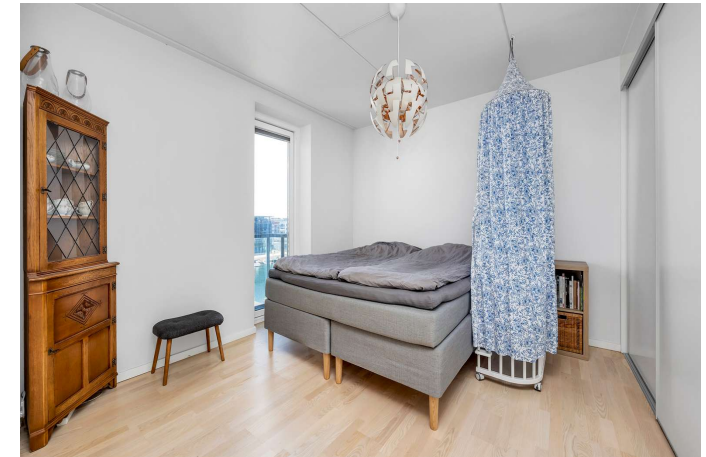
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Sebastian Vittoriani

Adresse: Dexter Gordons Vej 63, 4. th, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 9.195.000

Sagsnr.: 13400053  
Ejerudgift/md.: kr. 6.097

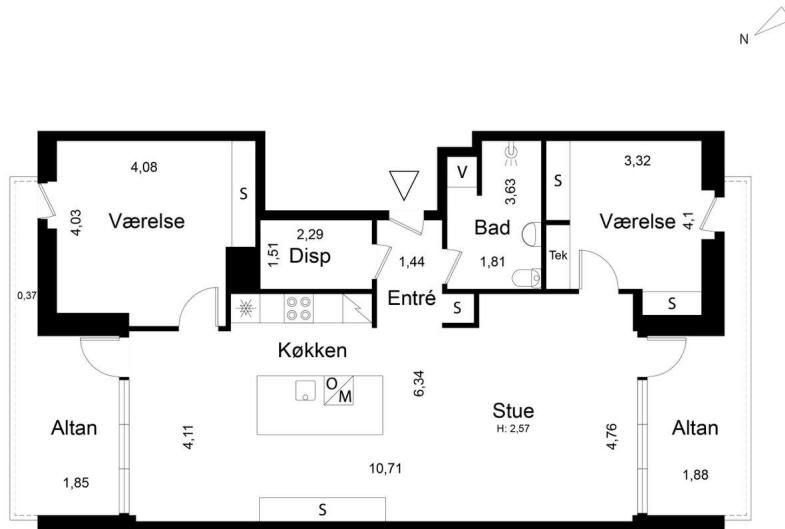
Dato: 05.05.2026



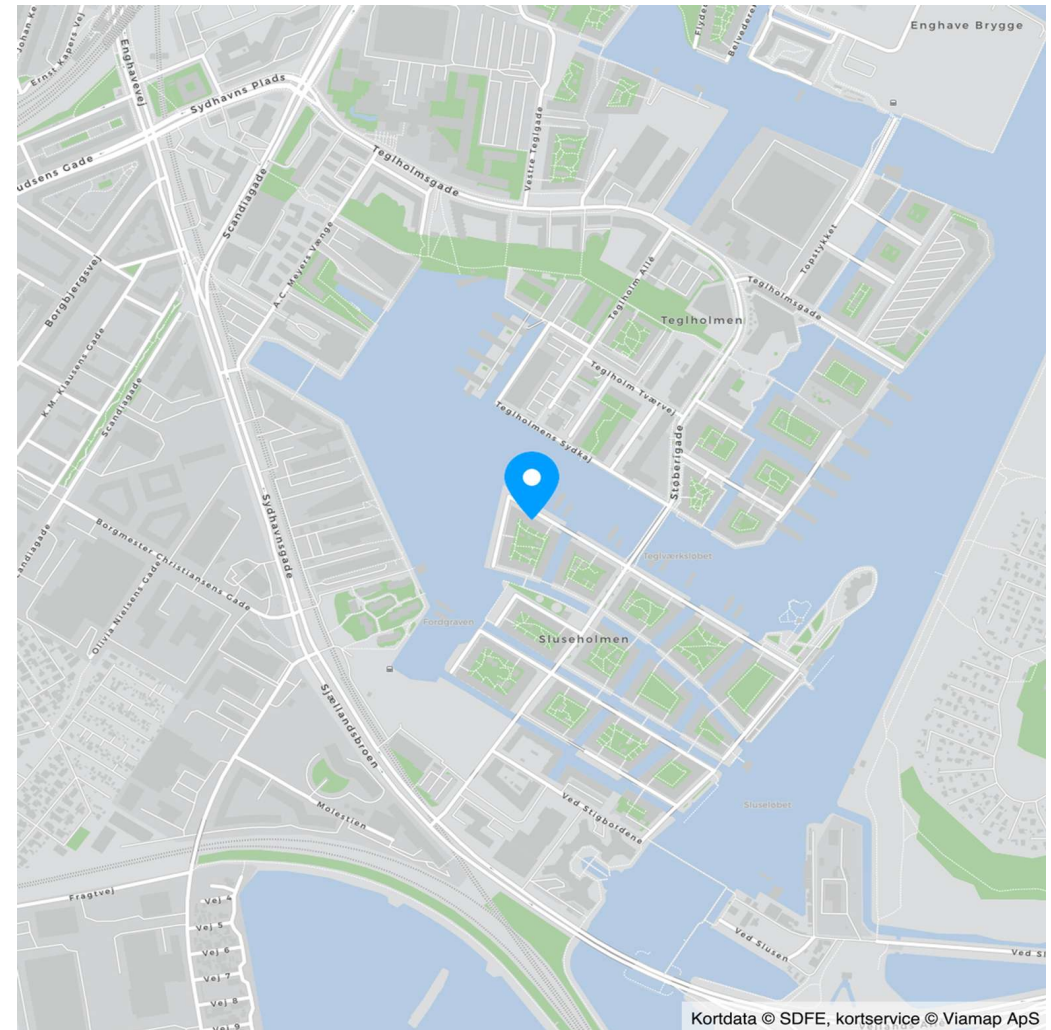
Adresse: Dexter Gordons Vej 63, 4. th, 2450 København SV  
 Kontantpris: kr. 9.195.000

Sagsnr.: 13400053  
 Ejerudgift/md.: kr. 6.097

Dato: 05.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Dexter Gordons Vej 63, 4. th, 2450 København SV  
 Kontantpris: kr. 9.195.000

Sagsnr.: 13400053  
 Ejerudgift/md.: kr. 6.097

Dato: 05.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	511 Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	116001
Ejerl. Nr.:	62
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	2009

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.751.000
Grundværdi:	3.918.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.400.800
Grundlag for grundskyld:	3.134.400

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	101 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	101 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	112 m <sup>2</sup>

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

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 63, 4. th, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 9.195.000

Sagsnr.: 13400053  
Ejerudgift/md.: kr. 6.097

Dato: 05.05.2026

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.: 7.678 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. 1.800 pr. kvartal og aconto vand kr. 610 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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Dexter Gordons Vej 63, 4. th, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 9.195.000

Sagsnr.: 13400053  
Ejerudgift/md.: kr. 6.097

Dato: 05.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	27.544	Kontantpris	kr.	9.195.000
Grundskyld	kr.	15.985	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	57.050
Rottebekæmpelse 2026	kr.	137	Ejerskiftegebyr til adminstrator	kr.	2.450
Fællesudgifter	kr.	25.600	I alt	kr.	9.254.500
Grundfond	kr.	3.892	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.	73.159			

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: 460.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 49.903 md. / 598.833 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 40.820 md. / 489.839 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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, 4. th, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 9.195.000

Sagsnr.: 13400053  
Ejerudgift/md.: kr. 6.097

Dato: 05.05.2026

#### 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. 18: hovedstol kr. 3.327.000  
Nr. 20: hovedstol kr. 1.444.000

#### **Gæld udenfor købesummen**

##### **Ingen Grundejerforening**

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

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

##### **Ejerforening**

Navn: BOLIGEXPERTEN ADMINISTRATION A/S E/F Egholm

Eksisterende sikkerhed: Kr. 40.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

##### **Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 101 / 17050

Tinglyst: 101 / 17050

Fællesudgifter fordeles efter admin. 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 opførelse 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 - Rammaaftale om installering af skraldsuganlæg på Sluseholmen samt grundejernes tilslutningspligt 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: 16.07.2009 - Dok vedr. transformerstation i rum til rådighed og kabel m.m.

- Nr. 15: 03.08.2009 - Dok vedr. Pumpestation m.m.

- Nr. 17: 05.08.2015 - tillæg til vedtægter tinglyst med dato/løbenr.: 30.06.2006-115294-01

- Nr. 19: 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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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**

---

Adresse: Dexter Gordons Vej 63, 4. th, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 9.195.000

Sagsnr.: 13400053  
Ejerudgift/md.: kr. 6.097

Dato: 05.05.2026

---

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/>

### **Jordforurening V2**

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenet 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 forurenet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

# 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.