

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

## Dexter Gordons Vej 65, 1. mf, 2450 København SV

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>90</b>
Kontant	<b>7.350.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>4.890</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>2009</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **1344536**

---

**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 65, 1. mf, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 7.350.000

Sagsnr.: 1344536  
Ejerudgift/md.: kr. 4.890

Dato: 04.04.2026



### Lejlighed i første række til vandet med stor altan

Dexter Gordons Vej 65, 1. mf. her får du en lejlighed placeret i det attraktive Sluseholmen i det nye Sydhavn, hvor du bor i første række til vandet og med en stor altan, med god plads.

Boligen byder på en god og funktionel planløsning med kæmpe entré, som fordeler sig perfekt til alle rum. Herfra er der adgang til det ene værelse, som er nemt at indrette med plads til både seng, skrivebord og skabsplads. Boligen er derfor oplagt til både parret, den lille familie eller som delevenlig bolig. Samlingspunktet i boligen er det store opholdsrum, hvor køkken og stue er samlet i et rum. Køkkenet er stilrent og funktionelt og i forlængelse heraf er der en naturlig spiseplads, som glider videre over i stuen. Her er god plads til både sofaborde og sofaområde, og de store vinduespartier trækker det naturlige lys ind, mens man har den smukke udsigt ud over vandet. Fra det andet værelse er der udgang til en stor altan med plads til bord og stole, hvor du sidder helt tæt på vandet og kan nyde udsigten over havnen og det rolige miljø. Dette er et oplagt sted til både morgenkaffe og sommeraftener. Badeværelset fremstår pænt og rummeligt med separat bruseniche.

Lejligheden er en del af E/F Egholm, som er en veldrevet ejerforening hvor der er et godt nabo fælleskab. Her er der fællesarealer, som bliver brugt af beboerne. Ejendommen har årligt flere aktiviteter som er med til at give en god stemning blandt beboer.

Området er en af de store fordele ved boligen. Du bor helt tæt på vandet med badezoner, der kan bruges året rundt og gode stier langs kanalerne. Der er kort afstand til både skole og daginstitutioner, hvilket gør området attraktivt for både par og børnefamilier. Samtidig har du indkøb og caféer lige i nærheden, så hverdagen er nem at få til at hænge sammen. Desuden er der ikke lang til de gode transportmuligheder, da der er både bus, metro og cykel, så du nemt kan komme til Islands Brygge, Valby og Indre By.

Alt i alt får du en lejlighed med en flot udsigt og god rumfordeling samt en

### 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.

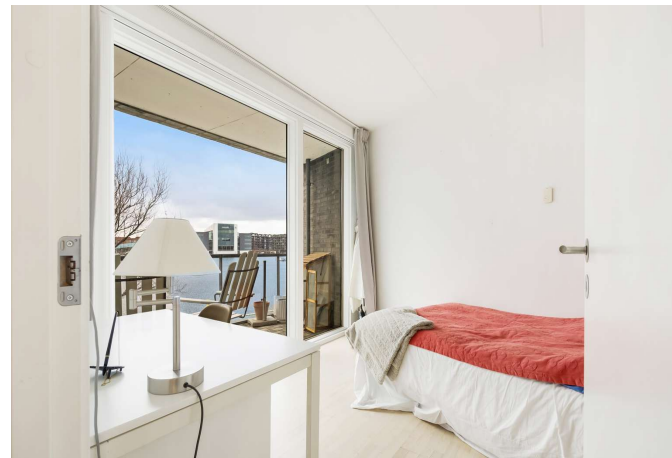
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Renny Clemmensen

Adresse: Dexter Gordons Vej 65, 1. mf, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 7.350.000

Sagsnr.: 1344536  
Ejerudgift/md.: kr. 4.890

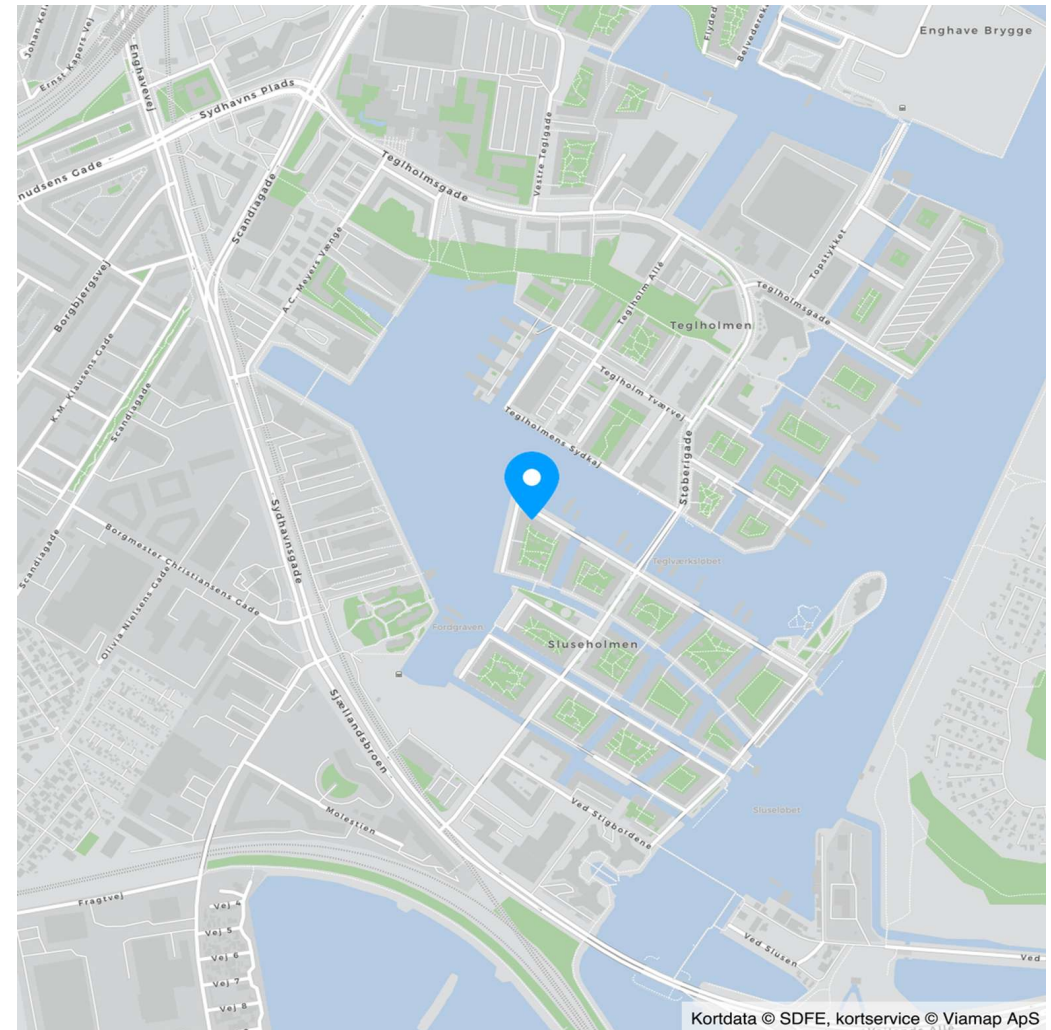
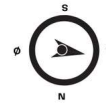
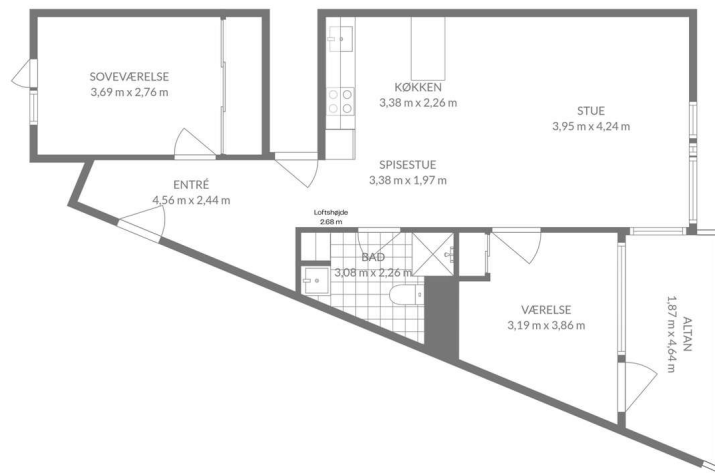
Dato: 04.04.2026



Adresse: Dexter Gordons Vej 65, 1. mf, 2450 København SV  
 Kontantpris: kr. 7.350.000

Sagsnr.: 1344536  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.890

Dato: 04.04.2026



Vejledning til tegning af uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Dexter Gordons Vej 65, 1. mf, 2450 København SV  
 Kontantpris: kr. 7.350.000

Sagsnr.: 1344536  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.890

Dato: 04.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	København
Matr.nr.:	511 Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	116011
Ejerl. Nr.:	71
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2009

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.277.000
Grundværdi:	3.075.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.221.600
Grundlag for grundskyld:	2.460.000

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	84 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	m <sup>2</sup>
Heraf andre arealer:	84 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	90 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 65, 1. mf, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 7.350.000

Sagsnr.: 1344536  
Ejerudgift/md.: kr. 4.890

Dato: 04.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Se police

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.000 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 C

Adresse: Dexter Gordons Vej 65, 1. mf, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 7.350.000

Sagsnr.: 1344536  
Ejerudgift/md.: kr. 4.890

Dato: 04.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	21.530	Kontantpris	kr.	7.350.000
Grundskyld	kr.	12.546	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	45.950
Fællesudgifter, anslået	kr.	21.200	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	2.000
Grundfond, anslået	kr.	3.280	I alt	kr.	7.397.950
Rottebekæmpelse 2026	kr.	120			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	58.676			

**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: 370.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 40.118 md. / 481.412 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 32.817 md. / 393.809 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: 25.03.2026

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 65, 1. mf, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 7.350.000

Sagsnr.: 1344536  
Ejerudgift/md.: kr. 4.890

Dato: 04.04.2026

#### 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:

#### **Grundejerforening**

Navn: G/F Sluseholmen Nord  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### **Fordelingstal:**

Admin: /  
Tinglyst: 84 / 17050  
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

#### **Fællesfaciliteter**

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

#### **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 - Rammeaftale om installing af skraldsuganlæg på Sluseholmen samt grundejernes tilslutningspligt til anlægget (Etape 1). Uopsigelig til den 31.12.2033. Tillige lyst

pant- stiftende

- Nr. 12: 07.07.2005 - Dok om nedgravede ledninger til skraldsuganlæg 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. 18: 11.05.2023 - NYE VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN SLUSEHOLMEN NORD

Der henvises endvidere til ejd.rapport samt tingbog.

#### **Planer**

Kommuneplan R24.C.4.29 - R24.C.4.29 - C2\*  
Lokalplan 310 - Teglværkshavnen  
Lokalplan 310-1 og 2  
Lokalplan 310-2 - Teglværkshavnen tillæg 2

#### **Andre forhold af væsentlig betydning**

##### **Jordforening**

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens 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 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.

---

Adresse: Dexter Gordons Vej 65, 1. mf, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 7.350.000

Sagsnr.: 1344536  
Ejerudgift/md.: kr. 4.890

Dato: 04.04.2026

---

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/år-sopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsrådgiver 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/>

# 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.