



**REAL**

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

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>93</b>
Kontant	<b>7.850.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>5.156</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>2007</b>	Energimærke	<b>+ B +</b>

Sagsnr. **1344046**

---

**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 11, 5. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 7.850.000

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

Dato: 16.04.2026



### Askholm med havneudsigt og rolig atmosfære

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.

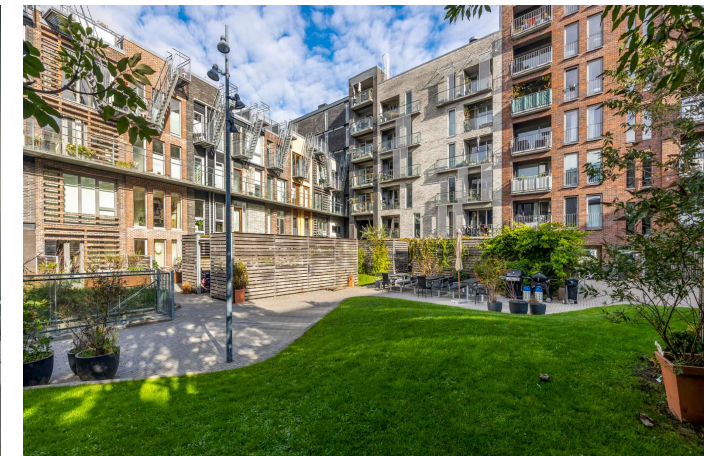
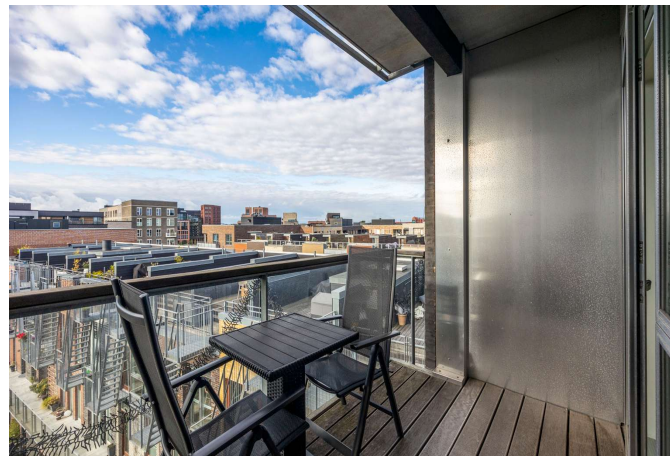
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

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

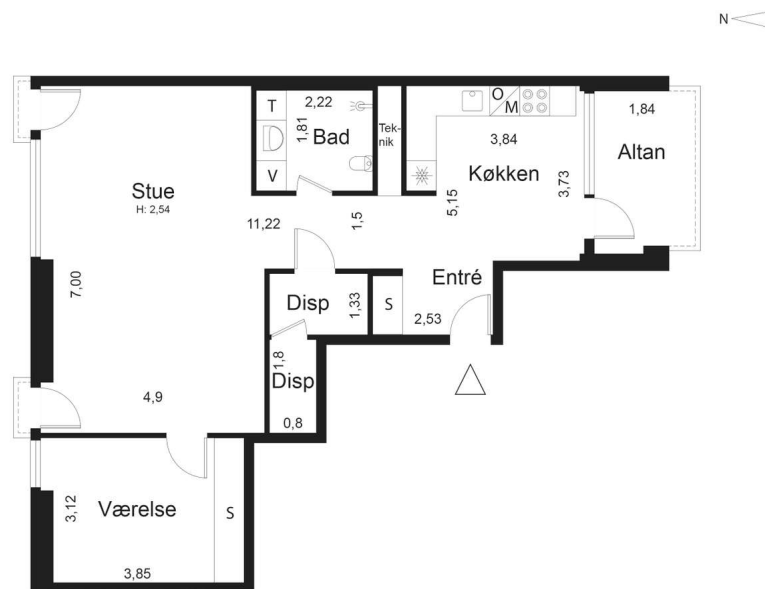
Dato: 16.04.2026



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

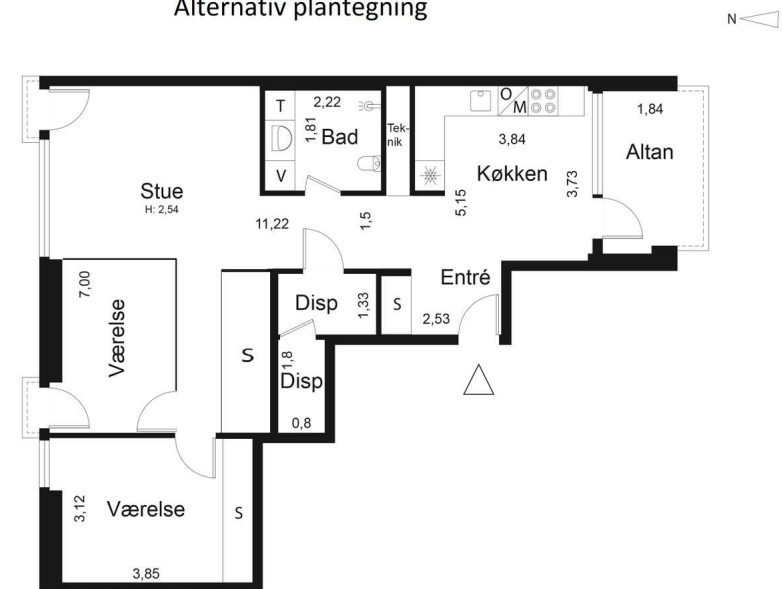
Sagsnr.: 1344046  
 Ejerudgift/md.: kr. 5.156

Dato: 16.04.2026



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: 16.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	512 Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	116055
Ejerl. Nr.:	21
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2007

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	85 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	85 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	93 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.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

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.

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

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

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

Dato: 16.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.306 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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 -

Cykel- og gangbro mellem Enghave Brygge og Islands Brygge -

Kommuneplan 2024 -

Spildevandsplan 2018 -

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 salgsoptstillingens 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



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

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

Dato: 16.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.665	Kontantpris	kr.	7.850.000
Grundskyld	kr.	12.338	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	48.950
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	25.580	I alt	kr.	7.898.950
Rottebekæmpelse 2025	kr.	123			
Grundfond	kr.	3.160	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.	61.866			

**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 42.600 md. / 511.204 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 34.847 md. / 418.161 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 **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: 16.04.2026

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:

Afventer ejerlejl.skema

**Ejerforening**

Navn: E/F Askholm 1 Adlex Boligadministration A/S Nina Mühlendorph Larsen  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 40.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 0 / 0  
Tinglyst: 85 / 7092  
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 - Skøde lyst servitutstiftende vedr. boligerne ikke kan benyttes til sommer-/ fritidsbolig, men skal benyttes som helårsbeboelse med bopælspligt 1\_C-I\_607
- Nr. 8: 07.07.2005 - Aftale om leje af skralsuganlæg på Sluseholmen (Etape 1)
- Nr. 9: 07.07.2005 - Rammeaftale om installing af skralsuganlæg på Sluseholmen samt grundejernes tilslutningspligt til anlægget (Etape 1). Opsige- lig til den 31.12.2033. Tillige lyst pant- stiftende
- Nr. 10: 07.07.2005 - Dok om nedgravede ledninger til skralsuganlæg på sluseholmen
- Nr. 11: 30.06.2006 - Vedtægter for Ejerforeningen Askholm I 1\_C-I\_607
- Nr. 12: 08.08.2006 - Dekl. om brandvæg, fundament og parkerings anlæg Påtaleber: Teknik- og Miljøforvaltningen 1\_C-I\_607
- Nr. 13: 22.02.2007 - hæftelser Vedtægter for Gårdlauget Askholm
- Nr. 15: 19.03.2013 - T I L L Æ G
- Nr. 17: 11.05.2023 - NYE VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN SLUSEHOLMEN NORD

**Planer**

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

# 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.