

Salgsopstilling

Formulærens 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 59, 3. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.498.000

Sagsnr.: 20-X0001559
Ejerudgift/md.: kr. 5.879

Dato: 26.3.2025



Beskrivelse:

Lidt ud over det sædvanlige på Sluseholmen

Med sine mange kanaler er Sluseholmen et karakteristisk område, der emmer af en fantastisk stemning med vinbarer, caféer, food trucks og mange andre fristelser sammen med praktiske faciliteter. Det er i disse fremragende omgivelser, at I kan overtage en lejlighed, der i 2018-2019 er grundigt renoveret. Her er der lagt lydisolerede gulve, der er renoveret badeværelse og skiftet køkken, ligesom man har tilføjet et walk-in-closet i soveværelset og newyorker-vægge. Der er også skiftet underlag på de to altaner, så alt spiller.

Der er altan i begge ender af det åbne opholdsmiljø, hvilket betyder, at man oplever et fantastisk flow af lys og lune sommerbriser, når altandørene slås op. Køkkenet er placeret centralt i miljøet med stuen til den ene side og alrummet til den anden. Der er lækre løsninger i køkkenet såsom Quookeren, den indbyggede Siemens-espressomaskine og vinkøleskabet.

Kvaliteten har man også prioriteret på badeværelset, hvor armaturet i Vola cementerer den gode stil. Dette æstetiske valg får samtidig selskab af den smukke black oak bordplade fra By Løth. Videre byder planløsningen på to værelser, hvoraf det ene har et walk-in-closet. Det er også fra dette værelse, at man oplever en mageløs udsigt over havnen.

Altanerne til hver sin side giver mange solrige timer, og særligt fra den ene vil I fortabe jer i udsigten, for her er der kig til vandet og de vuggende skibe. I modsatte retning har I gården, der er fantastisk med boulebane, legeplads, grill og overdækning. Der er desuden cykelparkering, og I kan leje en parkeringsplads i kælderen.

Havet får I lyst til at sætte i spil, når I bosætter jer her, og det kan I nemt. Eksempelvis er der badepladser til fornuftige priser, ligesom I kan melde jer ind i et kajaklaug. Sluseholmen emmer af den særlige stemning, hvor vandet spiller hovedrollen i hverdagen, men I har samtidig alle byens bekvemmeligheder tæt på. Der er eksempelvis havnebus, metro og busforbindelser i gåafstand, og det samme gælder for flere indkøbsmuligheder. Skole og daginstitution finder I inden for 650 meter.

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.

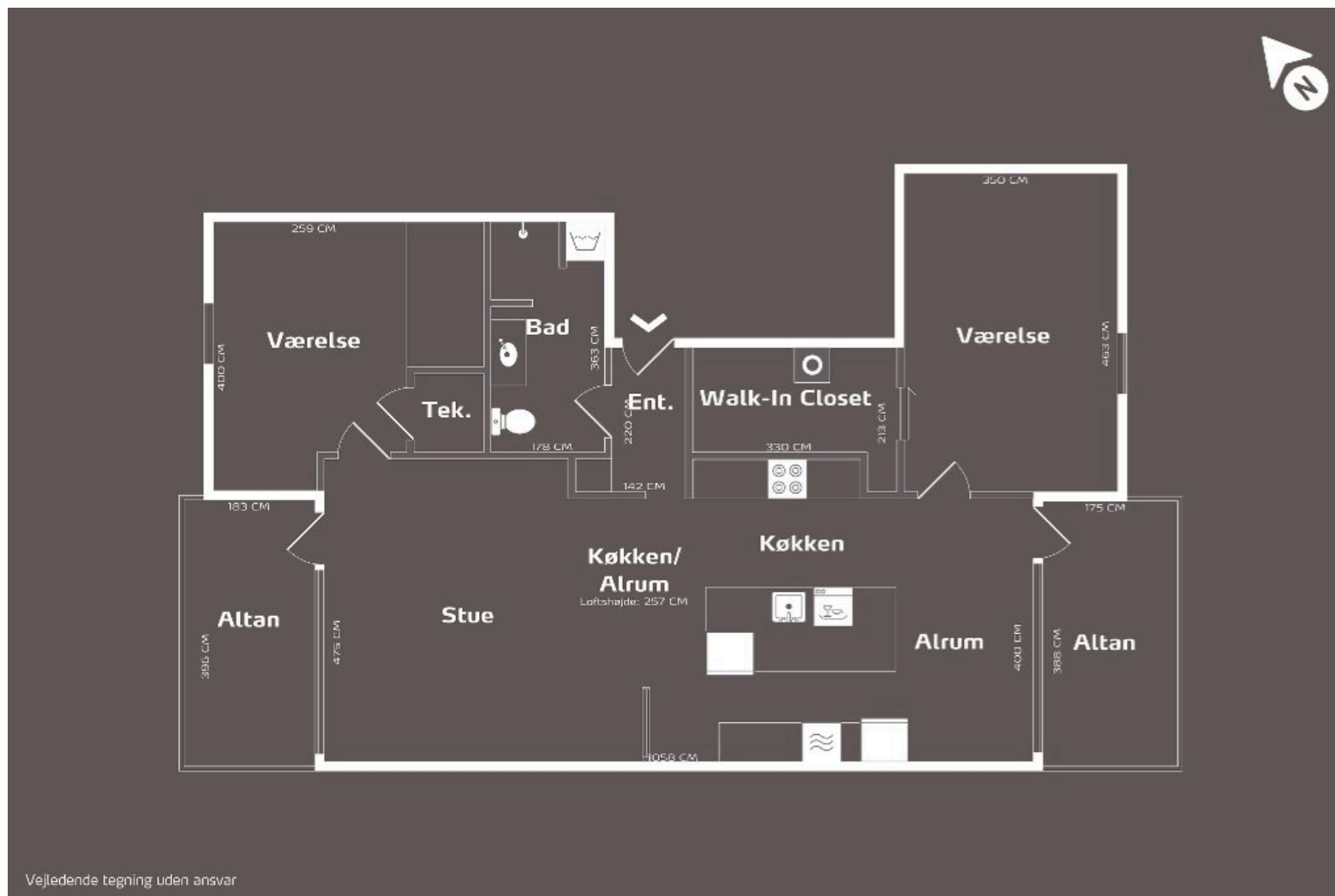
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Benjamin Halse Skov

Adresse: Dexter Gordons Vej 59, 3. tv., 2450 København SV
 Kontantpris: kr. 8.498.000

Sagsnr.: 20-X0001559
 Ejerudgift/md.: kr. 5.879

Dato: 26.3.2025

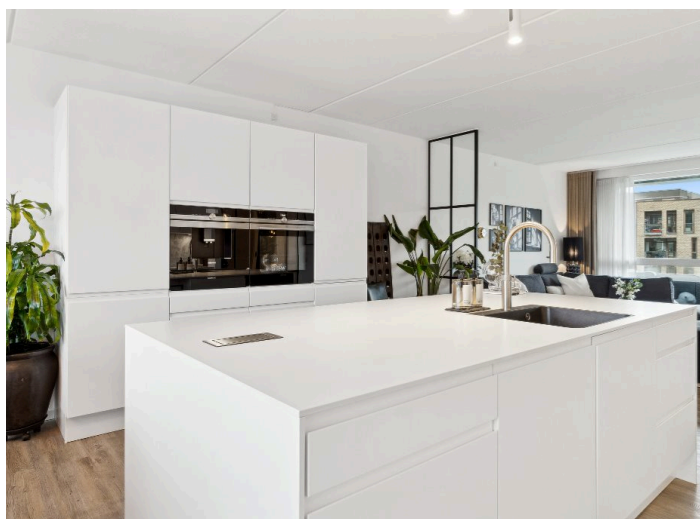
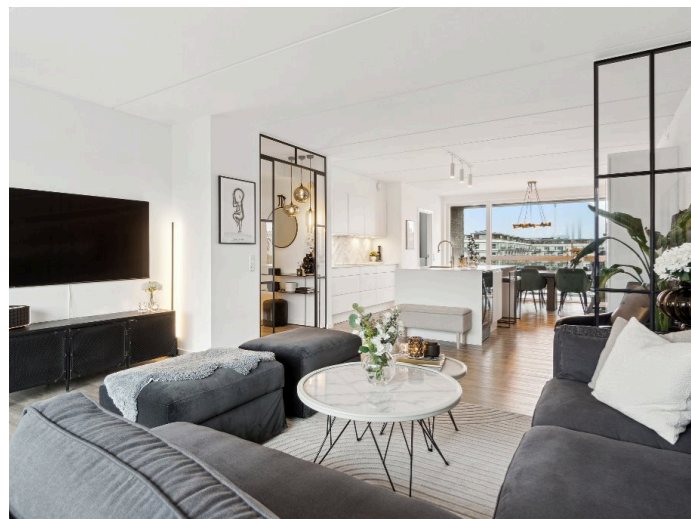


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Dexter Gordons Vej 59, 3. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.498.000

Sagsnr.: 20-X0001559
Ejerudgift/md.: kr. 5.879

Dato: 26.3.2025



Adresse: Dexter Gordons Vej 59, 3. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.498.000

Sagsnr.: 20-X0001559
Ejerudgift/md.: kr. 5.879

Dato: 26.3.2025



Adresse: Dexter Gordons Vej 59, 3. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.498.000

Sagsnr.: 20-X0001559
Ejerudgift/md.: kr. 5.879

Dato: 26.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 511 Kongens Enghave, København
BFE-nr.: 115983
Ejerl.nr. 46
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: 6.652.000,00
Grundværdi: 3.872.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.321.600,00
Grundlag for grundskyld: 3.054.100,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

type: ovn mærke: Siemens

type: kogeplade mærke: Siemens

type: opvaskemaskine mærke: Siemens

type: køle-/fryseskab mærke: Liebherr

type: vaskemaskine / tørretumbler mærke: Electrolux

type: emhætte mærke: ukendt

type: vinkøleskab mærke: Scandomestic

type: mikroovn mærke: ukendt

type: Vandhane - kogende vand mærke: Quooker

Øvrige kaffemaskiner, møbler og løsøre medfølger ikke.

Der er installeret blodgøringsanlæg som medfølger i handlen.

Arealer*

Tinglyst areal: 103 m²
Heraf tinglyst boligareal: 103 m²
BBR-boligareal: 113 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Administrativt fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 103/17050
Adm. fordelingstal: 103,00/17.050,00
Sikkerhed til e/f: 40.000,00
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

10.11.1947 Dok om luftfartshindringer mv.
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv

Fortsættes på side 5

Forurening - områdeklassificeret som lettere forurenet:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Jordforurening:

Ejendommen er ifølge kommunens og 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.

Kommuneplaner

- Københavns Kommuneplan 2019 Verdensby med ansvar
- Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad
- Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Lokalplaner

- Teglværkshavnen

Spildevandsplaner

- Kloakopland - 314

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Dexter Gordons Vej 59, 3. tv., 2450 København SV
 Kontantpris: kr. 8.498.000

Sagsnr.: 20-X0001559
 Ejerudgift/md.: kr. 5.879

Dato: 26.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: lejligheden er omfattet af ejerforenings bygningsforsikring.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.998,95

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der indbetales kr. 1.830 pr. kvartal i aconto varme jf. oplysninger fra sælger.

Der indbetales kr. 1.145,93 pr. kvartal i aconto vand jf. oplysninger fra sælger.

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Ved udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed til beboelse eller erhverv skal ejeren senest samtidig med lejerforholdets begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen dens længde og informere om lejers navn og kontaktoplysninger samt om eventuelle ændringer i egne kontaktoplysninger. Stk. 2. Ved korttidsudlejning forstås udlejning, hvor lejeperioden er kortere end 31 dage. Såfremt ejerforeningen efter § 4, stk. 1, har truffet beslutning om at forbyde sådan udlejning er en ejer dog alligevel berettiget til at foretage korttidsudlejning med op til 4 separate udlejninger og maksimalt for sammenlagt 30 dage i alt pr. kalenderår. Ejeren skal senest samtidig med hver udlejnings begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, lejerens navn og kontaktoplysninger samt lejeperiodens længde.

Husdyr: Det er tilladt at holde husdyr, men de må aldrig være til gene for andre beboere, modsat vil det kunne medføre tab af retten til husdyrhold jf. husordenen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Byggesager

Køber er gjort bekendt med, at der på ejendommen er registreret tre byggesager. Byggesagerne vedrører ikke nærværende lejlighed.

Grundforbedringsfradrag

... Fortsættes på side 6

Adresse: Dexter Gordons Vej 59, 3. tv., 2450 København SV
 Kontantpris: kr. 8.498.000

 Sagsnr.: 20-X0001559
 Ejerudgift/md.: kr. 5.879

Dato: 26.3.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Fællesudgifter	kr. 23.731,68	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.498.000,00
Ejendomsværdiskat	kr. 27.140,16	Gebyr til administrator for notering af ejerskifte	kr.	2.450,00
Grundskyld 2025	kr. 15.575,91	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	52.850,00
Rottebekæmpelse	kr. 137,28	I alt	kr.	8.553.300,00
Grundfond	kr. 3.965,52	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., ejerforening, f.eks. indskud til ejerforening, ejerskiftegebyr, grundejerforening, antenneforeninger m.v.		
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 70.550,55			

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: 425.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 46.819 md./ 561.826 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 38.111 md./ 457.335 år v/ 24,50 %

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: 26.3.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:** Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Adresse: Dexter Gordons Vej 59, 3. tv., 2450 København SV
 Kontantpris: kr. 8.498.000

 Sagsnr.: 20-X0001559
 Ejerudgift/md.: kr. 5.879

Dato: 26.3.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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 jf. administratorbesvarelsen.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	5.017.000,00	5.017.000,00	4.754.610,90	DKK	3,00	197.027,64	26,50	6.89	0		Nej	

Servitutter - Fortsat fra side 3.

12.4.2000 Lokalplan nr. 310. Slet Forprioritet

6.2.2004 Dok om anløb mm.

6.2.2004 Dok om bolværk mm.

18.8.2004 Lokalplan nr. 310, tillæg

28.6.2005 akten s. 9 Dokument om bopælspligt

7.7.2005 Dok om nedgravede ledninger til skralsuganlæg på sluseholmen

7.7.2005 Rammeaftale om installering af skralsuganlæg på Sluseholmen samt grundejernes tilslutningspligt til anlægget (Etape 1). Uopsige- lig til den 31.12.2033. Tillige lyst pant- stiftende

7.7.2005 Dok om tilslutningsforpligtelse af skralsuganlæg på sluseholmen (etape 2)

7.7.2005 Aftale om leje af skralsuganlæg på Sluseholmen (Etape 1)

7.7.2005 Dok om opførelse af Boligejendomme (Karré A)

30.6.2006 Vedtægter for Ejerforeningen Egholm tillige lyst pantstiftende

16.7.2009 Dok vedr. transformerstation i rum til rådighed og kabel m.m.

3.8.2009 Dok vedr. Pumpestation m.m.

5.8.2015 Vedtægter: tillæg til vedtægter tinglyst med dato/løbenr.: 30.06.2006-115294-01

11.5.2023 Vedtægter: NYE VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN SLUSEHOLMEN NORD

Brugsret og fællesfaciliteter

Fællesfaciliteter: Det er muligt at leje en parkeringsplads. Der opkræves 500 kl. inkl. moms pr. md. Depositum udgør pt. 1.500 kr. inkl. moms. Grundejerforeningen Sluseholmen Nord har indgået aftale med APCOA om parkeringsrestriktioner på Ben Websters Vej, Dexter Gordons Vej og Richard Boones vej m.m. Parkeringspladser er forbeholdt beboere i grundejerforeningen. Der kan udstedes parkeringslicenser for 220 kr. pr. måned og hver lejlighed kan købe 2 licenser. Folkeregister adresse i området skal dokumenteres. Indmeldelse i Egholm kajaklaug giver fra adgang til brugen af laugets kajaker. Man skal være ejer i foreningen for at kunne være medlem. Årsligt kontingent udgør pt. 500 kr. og gælder for en hel hustand jf. administratorbesvarelsen.

Stigning i fællesudgifterne

Køber er gjort særligt opmærksom på, at på generalforsamlingen af d. 25.03.2025 bliver der stillet forslag om en stigning i fællesudgifter på 5% med virkning pr. 1. januar 2025. Der afventes svar om forslaget blev vedtaget.

Elevatorrenovering

Køber er gjort opmærksom på, at på generalforsamlingen af d. 25.03.2025 bliver der stillet forslag om elevatorrenovering. Budgetrammen herfor udgør kr. 1.000.000 som ønskes at bruges fra grundfonden. Der afventes svar om forslaget blev vedtaget.

Adresse: Dexter Gordons Vej 59, 3. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.498.000

Sagsnr.: 20-X0001559
Ejerudgift/md.: kr. 5.879

Dato: 26.3.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Køber er gjort særligt opmærksom på, at der er fradrag for forbedringer i grundværdien samt at disse har en varighed på 30 år. Grundlaget for grundskyld er oplyst på baggrund den foreløbige vurdering fra 2022 minus det oplyste fradrag i vurderingsmeddelelsen fra 2011 fratrukket 20% (forsigtighedsprincippet). Køber opfordres til at søge egen rådgivning.

For yderligere information henvises til side 5.