

Salgsopstilling

Formularens 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 65, 1. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 20-X0001625
Ejerudgift/md.: kr. 6.735

Dato: 20.4.2025



Beskrivelse:

Skøn lejlighed med sublim beliggenhed og udsigt

I denne flotte ejendom fra 2009 skal du glæde dig til at tage elevatoren op til første sal. Her finder du en lejlighed, som brillerer med sin gennemtænkte planløsning, venlige lysindfald og fremragende udsigt til vandet fra samtlige værelser. Boligen er velholdt og løbende blevet opdateret. Bemærk især det moderne køkken, de flotte egetræsgulve, det renoverede badeværelse og varmestyringssystemet, alle fra 2022. Ejendommen har en unik beliggenhed ved Teglværksløbet med god afstand til andre bygninger og kun 350 meter til metroen.

Livets dejlige stunder nyder du i det rummelige, lyse opholdsmiljø. Under madlavningen i det stilrene egetræskøkken med køkkenø, Quooker og vinkøleskab har du rig mulighed for at tale med dine gæster, der sidder ved spisebordet overfor. Køkken-alrummet ligger i åben forbindelse til stuen, hvor du kan indrette dig med sofagruppe og TV.

I dit nye hjem får du tre værelser, som du frit kan benytte som soveværelse, børneværelse eller kontor. Også her er materialerne valgt med de indbyggede skabe og smukke egetræsgulve. Boligen byder også på et renoveret badeværelse med hårde hvidevarer fra 2022 samt et disponibelt rum, som kan opbevare alverdens habengut.

Fra stuen træder du direkte ud på en hyggelig, vestvendt altan, hvorfra du har udsyn til vandet og fantastiske solnedgange. Her kan du sætte dig i havemøblerne, mens du værdsætter afstanden til de andre bygninger, som giver oplevelsen af albuerum og højt til himlen.

Dit nye hjem er placeret et ganske enestående sted. Du kommer til at have Teglværksløbet som nabo, hvor du kan nyde lange gåture i et hyggeligt miljø med husbåde og kanaler. Metroen finder du 350 meter herfra, og hopper du på den, går der kun syv minutter, før du står på Rådhuspladsen og kan mærke byens pulserende stemning. Hverdagspraktikken er der også styr på. Indkøb, pasningstilbud og Sluseholmen Skole ligger nemlig alle i gåafstand fra adressen.

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.

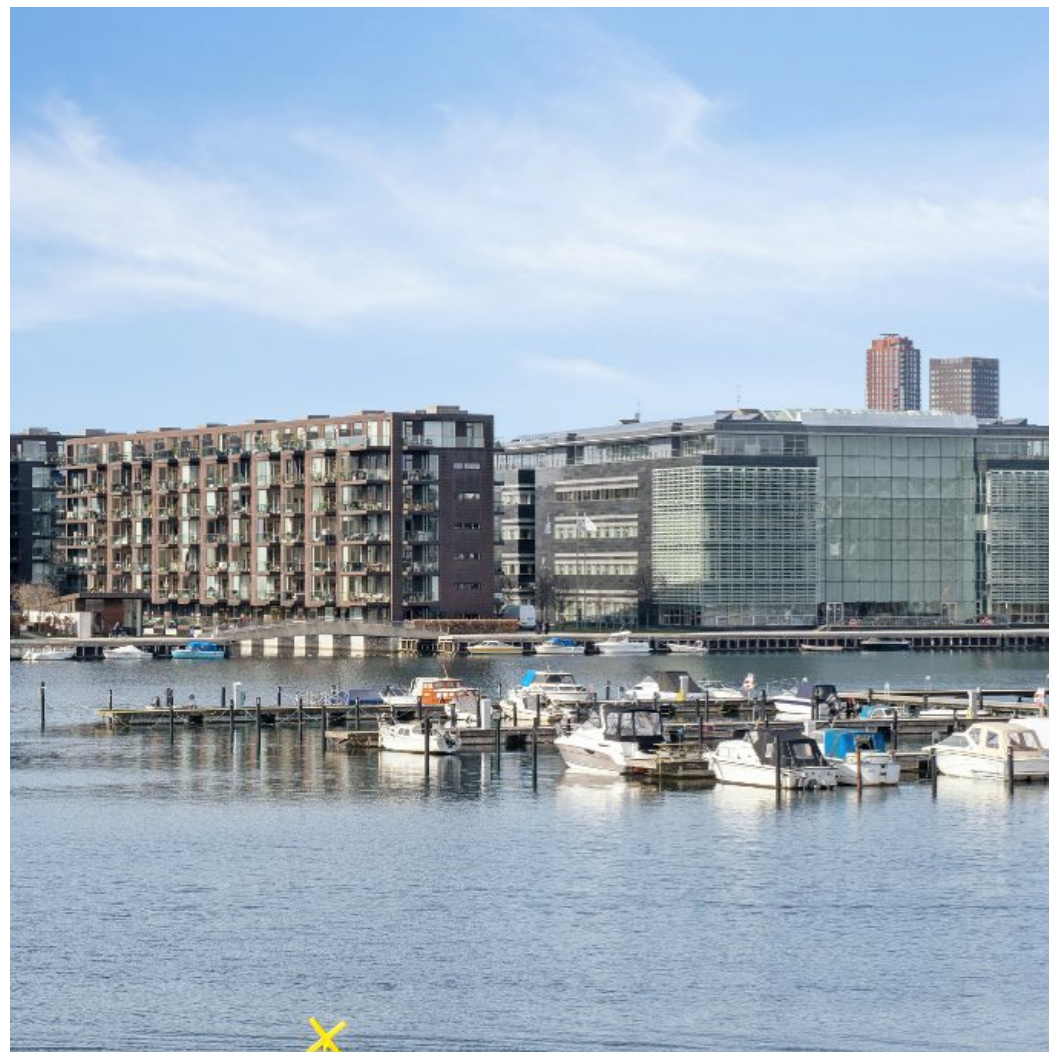
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Alexander Askholt

Adresse: Dexter Gordons Vej 65, 1. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 20-X0001625
Ejerudgift/md.: kr. 6.735

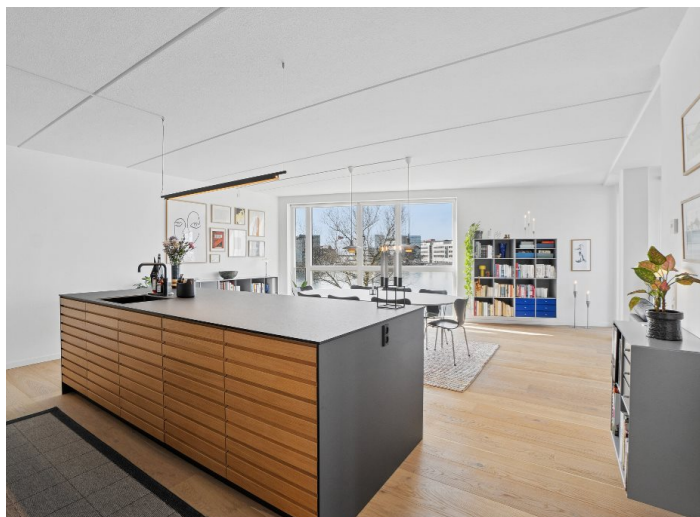
Dato: 20.4.2025



Adresse: Dexter Gordons Vej 65, 1. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 20-X0001625
Ejerudgift/md.: kr. 6.735

Dato: 20.4.2025



Adresse: Dexter Gordons Vej 65, 1. th., 2450 København SV
 Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 20-X0001625
 Ejerudgift/md.: kr. 6.735

Dato: 20.4.2025



Adresse: Dexter Gordons Vej 65, 1. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 20-X0001625
Ejerudgift/md.: kr. 6.735

Dato: 20.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 511 Kongens Enghave, København
BFE-nr.: 116012
Ejerl.nr. 72
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: 7.510.000,00
Grundværdi: 4.338.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.008.000,00
Grundlag for grundskyld: 3.430.640,00

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

Tilbehør:

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

type: vinkøleskab mærke: Witt
type: køleskab mærke: Siemens Studioline bemærkninger: integreret
type: opvaskemaskine mærke: Siemens Studioline
type: vaskemaskine mærke: Bosch
type: tørretumbler mærke: Bosch
type: emhætte mærke: Thermex
type: induktionskogeplade mærke: Siemens Studioline
type: ovn mærke: Siemens Studioline bemærkninger: kombineret med mikroovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 121 m²
Heraf tinglyst boligareal: 121 m²
BBR-boligareal: 127 m²
Øvrige arealer: 7 m²
-heraf areal af åben
altan/tagterrasse 7 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Administrativt fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 121/17050
Adm. fordelingstal: 121,00/17.050,00
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
12.4.2000 Lokalplan nr. 310. Slet Forprioritet

Fortsættes på side 5

Forurening - områdeklassificeret som lettere forurennet:

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

Jordforurening:

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

Kommuneplaner

- 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 65, 1. th., 2450 København SV
 Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 20-X0001625
 Ejerudgift/md.: kr. 6.735

Dato: 20.4.2025

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 8.784,92

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der indbetales kr. 2.730,58 pr. kvartal i aconto varme jf. administratorbesvarelsen.

Der indbetales kr. 723,96 pr. kvartal i aconto vand jf. administratorbesvarelsen.

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: 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 65, 1. th., 2450 København SV Kontantpris: kr. 10.500.000		Sagsnr.: 20-X0001625 Ejerudgift/md.: kr. 6.735	Dato: 20.4.2025	
<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Fællesudgifter, anslået	kr. 27.879,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	10.500.000,00
Ejendomsværdiskat	kr. 30.640,80	Gebyr til administrator for notering af ejerskifte	kr.	2.450,00
Grundskyld 2025	kr. 17.496,26	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	64.850,00
Rottebekæmpelse	kr. 147,57	I alt	kr.	10.567.300,00
Grundfond	kr. 4.658,52	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. 80.822,15			

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: 525.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 57.800 md./ 693.604 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 47.052 md./ 564.619 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: 20.4.2025. 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/landingsside>

Adresse: Dexter Gordons Vej 65, 1. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 20-X0001625
Ejerudgift/md.: kr. 6.735

Dato: 20.4.2025

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden låntype	4.990.000,00	4.996.881,47	4.905.092,69	DKK	1,08	93.010,12	26,83	10.95			Nej	

Servitutter - Fortsat fra side 3.

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 tilslut- ningspligt 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: et er muligt at leje en parkeringsplads. Der opkræves 500 kl. inkl. moms pr. md. Depositum udgør pt. 1.500 kr. inkl. moms jf. administratorbesvarelsen.

Kajaklaug: 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.

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. Jf. mail fra administrator af d. 09.04.2025 oplyses det, at der på generalforsamlingen blev vedtaget en stigning på 10%. Oplysninger om hvad ejerudgifter udgør efter stigningen afventes.

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. Jf. mail fra administrator af d. 09.04.2024 oplyses det, at projektet blev vedtaget samt finansieres via grundfonden.

Adresse: Dexter Gordons Vej 65, 1. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 20-X0001625
Ejerudgift/md.: kr. 6.735

Dato: 20.4.2025

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 2024 minus det oplyste fradrag i vurderingen fra 2020 fratrukket 20% (forsigtighedsprincippet). Køber opfordres til at søge egen rådgivning.

For yderligere information henvises til side 5.