

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: Ved Slusen 35, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 66-X0000224
Ejerudgift/md.: kr. 4.720

Dato: 26.6.2025



Beskrivelse:

Vand, natur og storbyliv i skøn husbåd !!

Lige hvor Amager møder Sluseholmen, ligger denne unikke perle af et flydende hus. Den smukke, gule slusebygning, der er så kendetegnende for København, når man kommer ind fra Amagermotorvejen, byder velkommen når man ankommer til havnen. Kajen emmer af fred og idyl, men samtidig er der blot fire kilometer til Rådhuspladsen og metrostation 500 meter fra hoveddøren. Om du er til løbeture på Amager Fælled eller en tur i kajak, på paddleboard eller i din motorbåd, så er det lige her. Vandet og Københavns Havn har du endda adgang til direkte fra din terrasse.

Boligen er nybygget i 2020 til 2024. Der er en smule tilbage af det originale skrog, men ellers er alt nyt. Der er foretaget elegante materialevalg, hvor alt er bygget til et minimum af vedligeholdelse. Særligt det store, anvendelige køkken og det smukke, stilrene badeværelse bør fremhæves, ligesom de mange smarte opbevaringsløsninger som kendetegner hele byggeriet, er værd at bemærke.

Fra entreen er der adgang til kontor og gæstetoilet, og herfra træder man ind i det kæmpestore køkken-alrum, hvor solen strømmer ind ad de enorme terrassedøre, som fylder hele gavlen, og overalt i rummet er der udsyn til vand. I underetagen finder du et stort trapperum med plads til hjemmearbejde samt to store værelser og et badeværelse.

Solen nydes hele dagen på terrassen, der svæver over havnen, og boligen er den perfekte ramme om det moderne storbyliv, aktiv fritid og afslapning i smukke beroligende omgivelser.

De smukke omgivelser korresponderer på fineste vis med de fortræffelige omgivelser. Især er naturen med Amager Fælled og Vestamager oplagte steder at besøge, mens det hele ledsages af korte afstande til busforbindelser, metro og byens pulserende liv.

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: Kim H. Johansen

Adresse: Ved Slusen 35, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 66-X0000224
Ejerudgift/md.: kr. 4.720

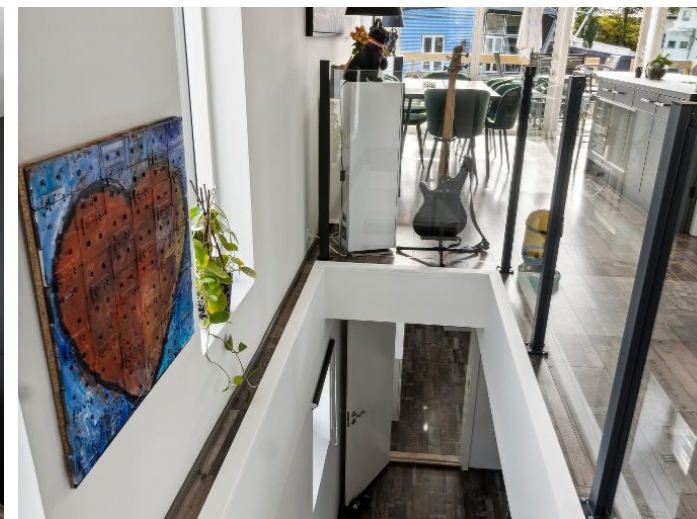
Dato: 26.6.2025



Adresse: Ved Slusen 35, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 66-X0000224
Ejerudgift/md.: kr. 4.720

Dato: 26.6.2025



Adresse: Ved Slusen 35, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 66-X0000224
Ejerudgift/md.: kr. 4.720

Dato: 26.6.2025



Adresse: Ved Slusen 35, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 66-X0000224
Ejerudgift/md.: kr. 4.720

Dato: 26.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune:
Matr.nr.:
BFE-nr.:
Ejerl.nr.
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)
Vej: Offentlig/Privat veje eller Passage/færdselsareal
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: / 2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:
Ejendomsværdi:
Grundværdi:
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat:
Grundlag for grundskyld:

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

Arealer*

Tinglyst areal: 0 m²
Heraf tinglyst boligareal: 125 m²
BBR-boligareal: 125 m²

Ejerforeningsforhold

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Bevaringsværdi:

Ingen

Miljø:

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Husbådekolonien København

Der skal indbetales kr. 20.000 i indskud til foreningen ved køb og indflytning.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Husbådekolonien København
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: AEG
type: Induktionskogeplade mærke: AEG
type: Pyrolyseovn mærke: AEG
type: Dampovn mærke: AEG
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Vaskemaskine mærke: AEG
type: Tørretumbler mærke: Electrolux
type: Varmepumpe mærke: Vaillant Arotherm VWL 75/5 AS
type: Vaillant Hydraulik station VWL 77/5 IS mærke:
type: Varmepumpe mærke: Vaillant Arotherm VWL 75/5 AS
type: 45 liters buffertank mærke:
type: Metro model 110 el vandvarmer mærke:
Version 3.5 E/SO
Oplysninger er bestilt hos sælger.

Adresse: Ved Slusen 35, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 66-X0000224
Ejerudgift/md.: kr. 4.720

Dato: 26.6.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Afventer oplysninger fra administrator

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej

insekt: ☐ Ja ☐ Nej

rørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 20.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

Varmeforbrug er anslået ud fra sælger oplysninger

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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Havneleje :

Havnelejen stiger med 3 % årligt, og opkræves via grundejerforeningen.

Forsikring :

Forsikringspræmien er baseret på sælgers/konkret tilbud på den fulde købspris.

Indskud til foreningen ved indflytning :

Der skal indbetales kr. 20.000 ved indflytning, som ikke refunderes.

Finansiering :

Der kan ikke garanteres 80 % belåning af husbåden.

Køber skal selv indhente finansieringsmuligheder.

Købers undersøgelsespligt :

Køber anbefales, at indhente egne rådgivere for undersøgelser og målinger.

Udgifterne hertil er ikke medtaget i salgsopstillingen.

Adresse: Ved Slusen 35, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 66-X0000224
Ejerudgift/md.: kr. 4.720

Dato: 26.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Offentlig afgift	kr. 40,00	Kontantpris/udbetaling
Ejendomsværdiskat	kr. 0,00	Ejerskiftegebyr til adm, anslået
Grundskyld	kr. 0,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Fællesudgifter	kr. 28.781,88	Registrering i Skibsregistret som ny ejer - div. udgifter hertil anslået
Skibsregistret - årlig registrering ansl	kr. 1.600,00	Indskud til foreningen ved indflytning
Renovation	kr. 2.880,00	I alt
kontingent	kr. 10.176,00	
Forsikring jf opkrævning	kr. 13.166,21	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 56.644,09	

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 27.275 md./ 327.305 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 22.216 md./ 266.596 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: 26.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **Forbehold:** En del banker yder ikke lån til husbåde, hvorfor køber selv skal indhente tilbud på finansiering.

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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Ved Slusen 35, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 66-X0000224
Ejerudgift/md.: kr. 4.720

Dato: 26.6.2025

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:

Oplysninger om hvorvidt der påhviler lejligheden gæld uden for købesummen, er bestilt hos administrator.