

Salgsopstilling

Adresse: Ved Slusen 32Z, 2300 København S
Kontantpris: 3.200.000

Sagsnr.: 430000143
Ejerudgift/md.: 6.399

Dato: 7.2.2024



Beskrivelse:

Denne charmerende hollandske pram fra 1920 har gennemgået en kærlig renovering, og vi er stolte af at præsentere den som en ægte perle i Københavns husbåde koloni med i alt 15 husbåde. Foreningen har en 20 - årig kontrakt med By & Havn, hvilket sikrer bådpladsen i denne skønne havn.

Området :

Området er i rivende udvikling med helt ny skole, Sluseholm Skole, caféer, kommende Metro i 2024 i gåafstand, masser af gode indkøbsmuligheder og butikker på Sluseholmen, samt smuk natur og Amager Fælled i baghaven. Der er også bus og Havne bus i gå afstand fra havnen, og for pendlerne er motorvejens tilkørslen også tæt på. Hele nærområdet er meget forskelligartet - en del af charmen ved området. Her er små fiskerhuse, et bådværft og skurvogne som bruges til værksteder eller boliger. Over slusebroen ligger det nye og meget moderne boligkvarter Sluseholmen, bygget efter inspiration fra Amsterdam. Slusebroen og kajen i nærområdet er kendt som Københavns bedste fiskeplads, hvor hornfisk og ørreder hives op i dusinvis.

Husbåden :

I 2021 blev Gea løftet på land, bunden fik en kærlig hånd og er nymalet, hvilket sikrer, at båden er i god stand og klar til nye oplevelser. Indenfor er der isoleret både i gulve, vægge og lofter, og fremtræder flot renoveret og i indflytningsklar stand. Fra alle rum kan man nyde panoramaudsigten over vandet, og se den smukke natur, som man bor midt i. Udenfor får man en stor tømmerflåde, der fungerer som terrasse, og der er mulighed for at have en mindre båd liggende. Vandet i havnen er rent og lige til at hoppe i året rundt.

Indretning :

Entré med plads til garderoben, åbent og rummeligt soveværelse med kontor plads, flot badeværelse med brusekabine, stor stue med både spise- og opholdsafdeling, i åbent plan med køkkenet med masser af skabsplads. Fra soveværelset er der udgang til tømmerflåden/terrassen, med god plads til solbadning, hygge og 1. række til naturen.

Der er mulighed for at etablere et ekstra værelse, hvis det er et ønske.

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.

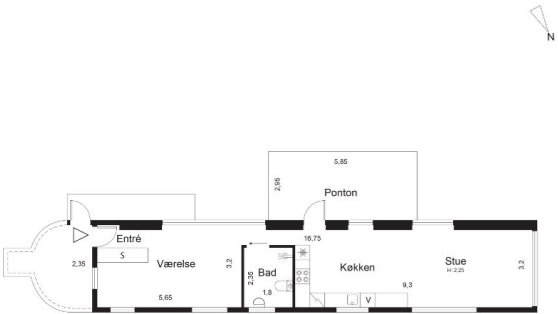
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Camilla Lindhard

Adresse: Ved Slusen 32Z, 2300 København S
Kontantpris: 3.200.000

Sagsnr.: 430000143
Ejerudgift/md.: 6.399

Dato: 7.2.2024



Adresse: Ved Slusen 32Z, 2300 København S
Kontantpris: 3.200.000

Sagsnr.: 430000143
Ejerudgift/md.: 6.399

Dato: 7.2.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR - ejermeddelse under udarbejdelse
Kommune:
Matr.nr.:
BFE-nr.:
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat
Kloak: Afløb til offentligt/blandet kloaksystem
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1920

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi:
Grundværdi:
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat:
Grundlag for grundskyld:

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

Tilbehør:

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

type: Indbygningsovn mærke: ATAG
type: Opvaskemaskine mærke: Logic
type: Induktions kogeplade mærke:
type: Varmepumpe mærke: Panasonic
type: Køl/fryseskab mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	0 m ²
Grundareal ifølge:	
Hovedbyg.bebyg.areal:	66 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	66 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsareal ifølge: Tegninger - opmåling	
- af dato: 01-04-2023	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

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

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ved Slusen 32Z, 2300 København S
Kontantpris: 3.200.000

Sagsnr.: 430000143
Ejerudgift/md.: 6.399

Dato: 7.2.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: konkret tilbud hos Søassurancen
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej insekt: Ja Nej rørskade: Ja Nej

Forbehold: Der henvises til policen

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.272,00

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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

Det oplyste el forbrug inkluderer både varme og alm. husholdningsforbrug.

Der betales kr. 2.700 i aconto vand årligt.

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Havneleje :

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

Forsikring :

Forsikringspræmien er baseret på et 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 salgsoptillingen.

BBR - ejermeddelelse :

Boligregistrering er under udarbejdelse hos Københavns Kommune, og udføres af sælger.

Adresse: Ved Slusen 32Z, 2300 København S
Kontantpris: 3.200.000

Sagsnr.: 430000143
Ejerudgift/md.: 6.399

Dato: 7.2.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	0,00	Kontantpris/udbetaling	3.200.000,00
Ejendomsskat	0,00	Tinglysningsafgift skøde	21.050,00
Husforsikring	26.500,00	Indskud til foreningen ved indflytning	20.000,00
Havneleje	35.508,00	Rådgiver - anslået	12.000,00
Kontingent	10.176,00	Registrering i Skibsregistret som ny ejer - div. udgifter hertil anslået	2.000,00
Renovation	2.880,00	I alt	3.255.050,00
Div	120,00		
Skibsregistret - årlig registrering	1.600,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	76.784,00		

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 18.448 md./ 221.374 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 14.963 md./ 179.559 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 7.2.2024. 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: 1/4 - 1/10. **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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Adresse: Ved Slusen 32Z, 2300 København S
Kontantpris: 3.200.000

Sagsnr.: 430000143
Ejerudgift/md.: 6.399

Dato: 7.2.2024

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:

Oplyses af foreningen.