



REAL

Ved Slusen 33, 2300 København S

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	159
Kontant	6.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	6.464		
Byggeår/ombygget	1970/2020		

Sagsnr. **222H1379**

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS

Roskildevej 301A / 2610 Rødovre / Tlf. +45 43430304 / www.realmaeglerne.dk/rødovre

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: Ved Slusen 33, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 222H1379
Ejerudgift/md.: kr. 6.464

Dato: 06.08.2026



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.

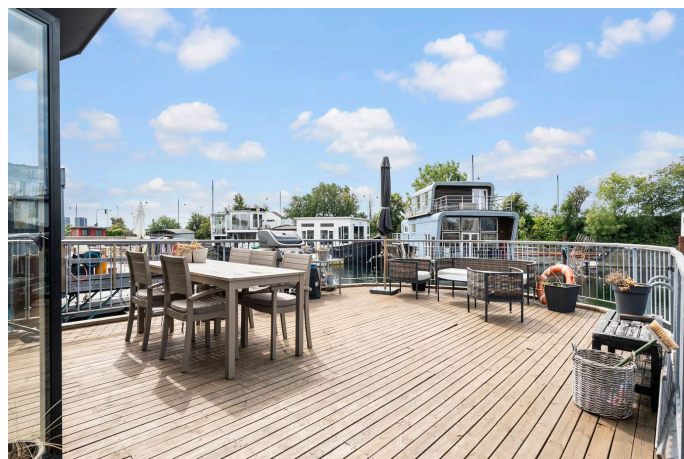
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Thoregaard

Adresse: Ved Slusen 33, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 222H1379
Ejerudgift/md.: kr. 6.464

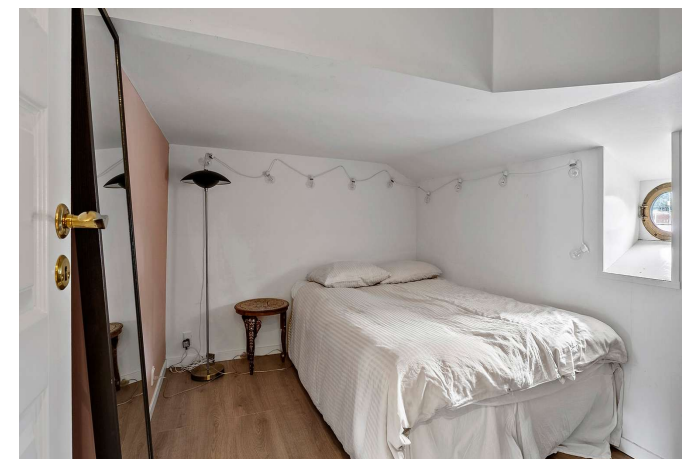
Dato: 06.08.2026



Adresse: Ved Slusen 33, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 222H1379
Ejerudgift/md.: kr. 6.464

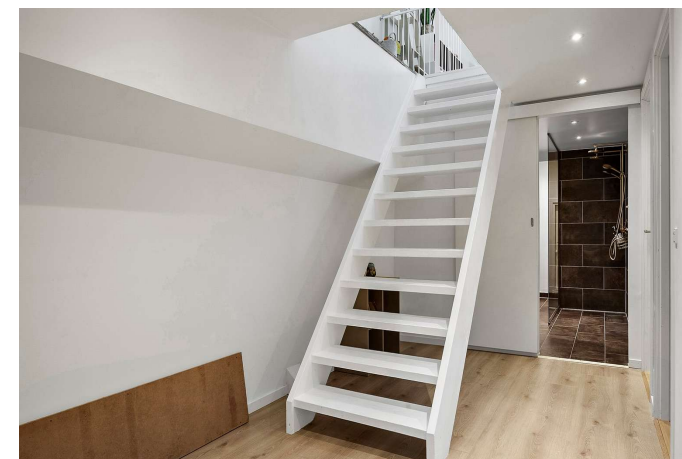
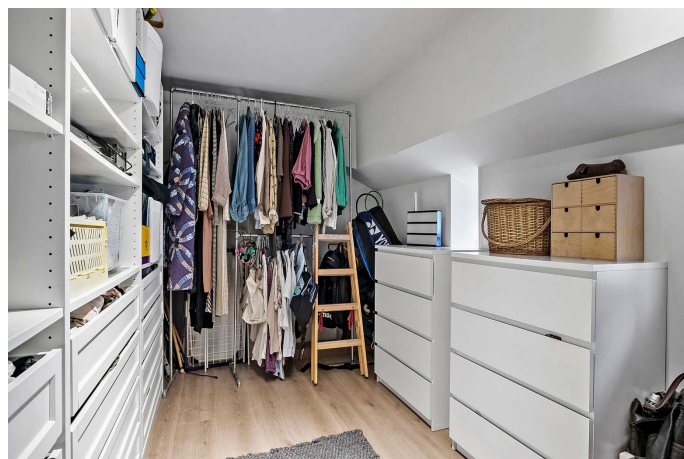
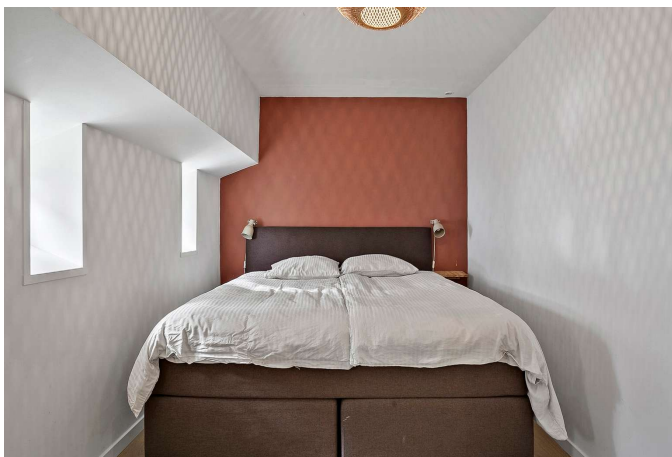
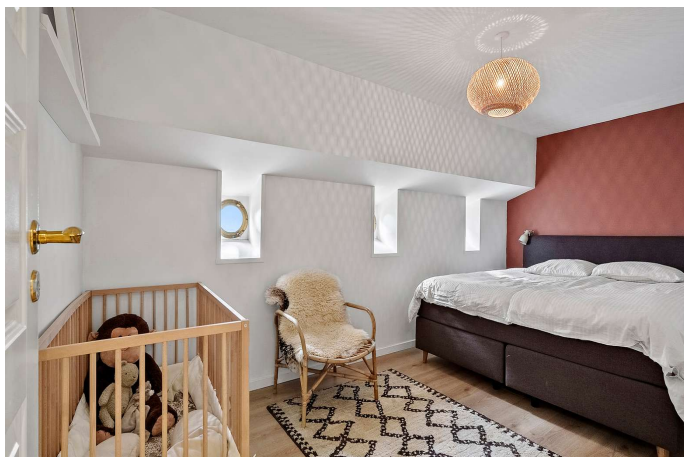
Dato: 06.08.2026



Adresse: Ved Slusen 33, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 222H1379
Ejerudgift/md.: kr. 6.464

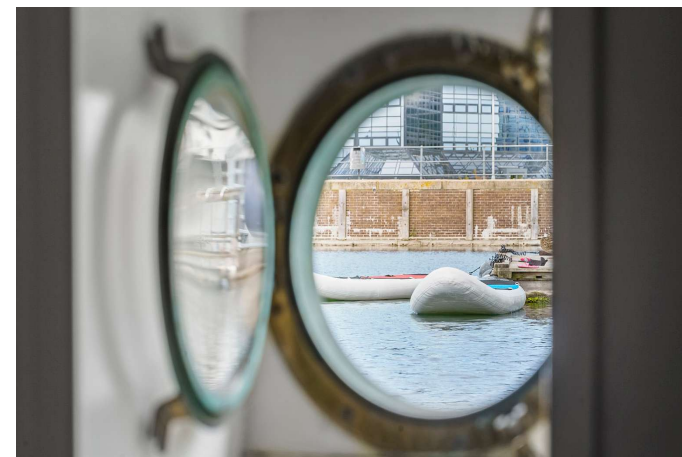
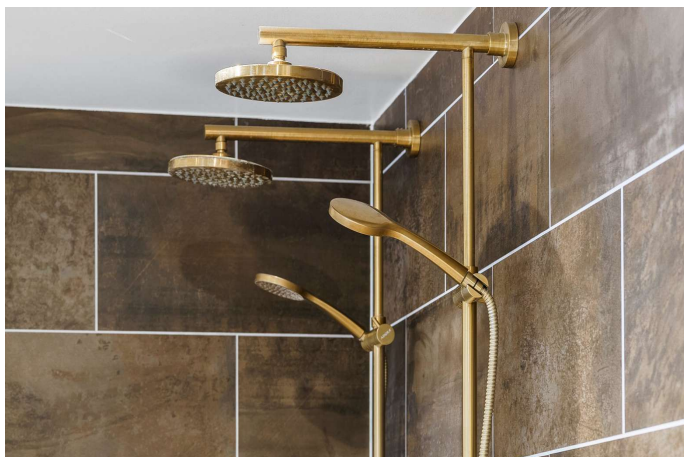
Dato: 06.08.2026



Adresse: Ved Slusen 33, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 222H1379
Ejerudgift/md.: kr. 6.464

Dato: 06.08.2026

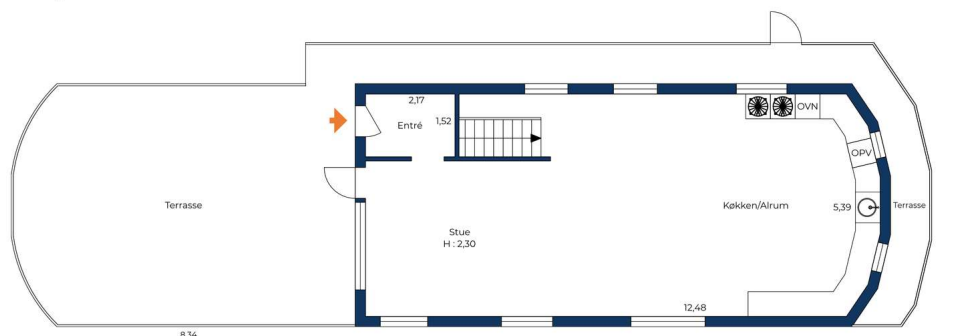


Adresse: Ved Slusen 33, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 222H1379
 Ejerudgift/md.: kr. 6.464

Dato: 06.08.2026

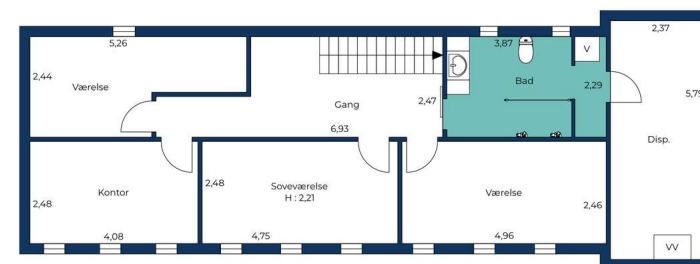
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.



Kælder



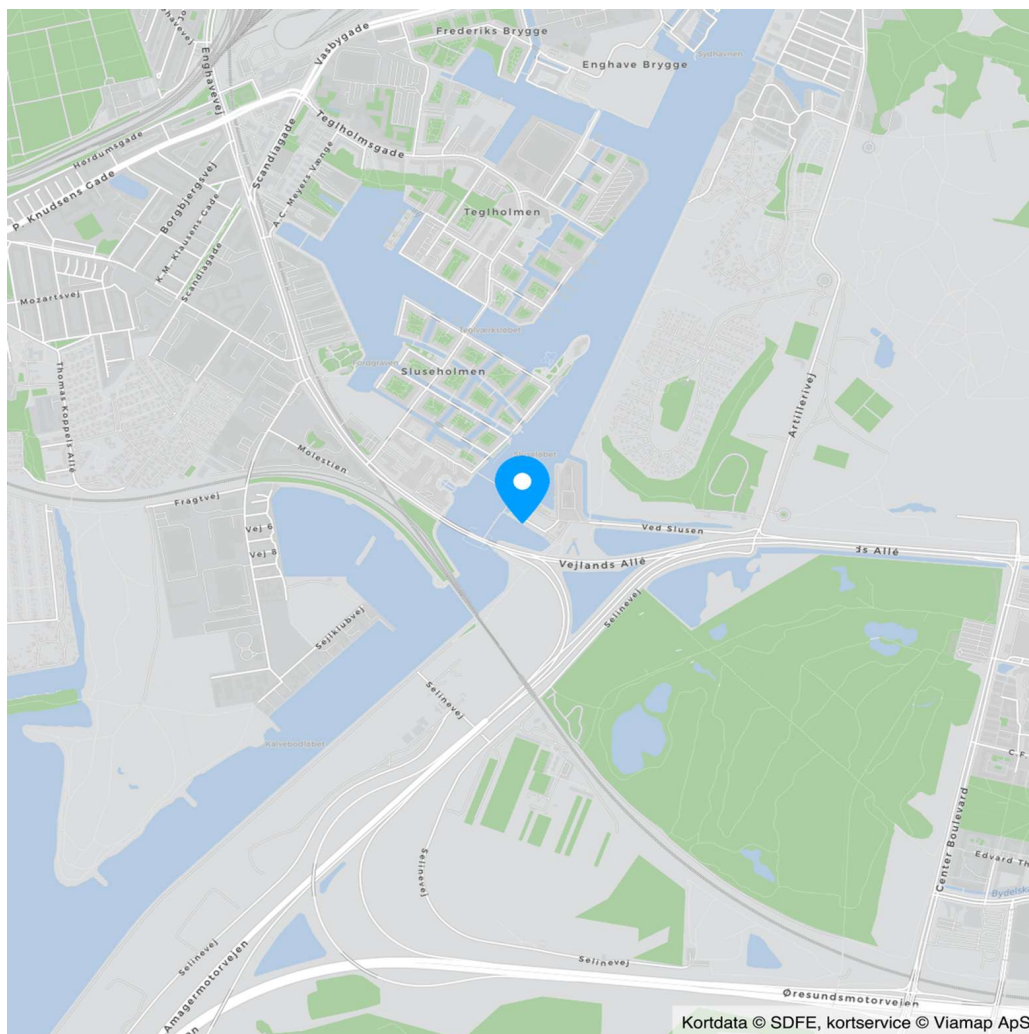
Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Ved Slusen 33, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 222H1379
Ejerudgift/md.: kr. 6.464

Dato: 06.08.2026





Adresse: Ved Slusen 33, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 222H1379
Ejerudgift/md.: kr. 6.464

Dato: 06.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa (Bygning på fremmed grund)
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.:
BFE-nr.:
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1970/2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Boligareal i alt: 159 m²

Øvrige arealer:

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Ingen

Kommune- & Spildevandsplaner

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Plan - R24.O.10.32 - O1*

Plan - R24.H.10.1 - H1*

Plan - R24.T.10.3 - T2

Plan - R24.V.0.3 - V*

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 - Fremtidens klimavenlige hovedstad

Kloakopland - 238F

Tilbehør:

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

Køleskab Electorux 2020 - Dybfryser/Fryseskab Electrolux 2020 - Elkomfur/Induktionskogeplade Siemens 2020 - Emhætte Witt 2020 - Indbygningsovn Siemens 2020 - Kombi Vaskemaskine/ tørretumbler LG 2024 - Elvandvarmer
Luft til vand varmepumpe Vaillant 2020 jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ved Slusen 33, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 222H1379
Ejerudgift/md.: kr. 6.464

Dato: 06.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos DUPI Underwriting Agencies
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugs-mønster.
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uved-kommende.

Vand:
Kloak:

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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassifice-ret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Sælgers oplysninger

Fejl og mangler:

Alt sammen fremgår i ansøgning af byggetilladelse, det meste er udbedret, dog er der et par ting som at køjerne sidder for lavt i ft. vandlinjen. Dette har vi ikke monteret fast. Den er dog betinget godkendt (ansøgningen) så det er ikke noget der haster.

Køkken: Der kan være problemer med lukning af et vindue i køkkenet
Badeværelse: nogle af fliserne er løse + 1 er revnet. Vi har ekstra fliser hvis køber vælger at reparere

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 beskatnings-grundlag 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 uved-kommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.



Adresse: Ved Slusen 33, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 222H1379
 Ejerudgift/md.: kr. 6.464

Dato: 06.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Kontingent Husbådsforeningen	kr.	10.176
Fælles el. pumpe m.m	kr.	480
Skraldafgift	kr.	3.336
Havneleje	kr.	43.558
Husforsikring	kr.	20.021

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	6.495.000
Ejerskifte gebyr til grundejerforening, anslået	kr.	1.000
Skibsregistrering, anslået	kr.	3.075
I alt	kr.	6.499.075

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv

Ejerudgift i alt 1. år kr. 77.572

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 35.370 md. / 424.435 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 28.932 md. / 347.184 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: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026 **Forbehold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med evt- sikkerhed

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: Ved Slusen 33, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 222H1379
Ejerudgift/md.: kr. 6.464

Dato: 06.08.2026

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 afgiftspantebreve 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer husbådsforeningen		02.07.2026

Grundejerforening

Navn: Husbådkolonien

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

REAL

Guldkøber[®]

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

Bolighandel med ro i maven.

Bolighandel er en af livets store beslutninger - en af de beslutninger, der kan virke uoverskuelig og give sommerfugle i maven.

Som din mægler med mange års erfaring tager vi din bolighandel meget alvorligt og arbejder ud fra personlige hensyn - vi gør alt for at give dig den bedste oplevelse før, under og efter din bolighandel.