



**Refshalevej 141C
HUSBÅD UDEN KAJPLADS
1432 København K**

Kontantpris	698.000
Ejerudgifter pr. md.	1.585
Udbetaling	35.000
Brutto/netto ekskl. ejerudgifter	3.483/ 2.860

Sag: 1160000652



1956 68 4 1

KONTAKT

Tobias Thomsen
Indehaver - Ejendomsmægler MDE
totho@home.dk

Tlf. 32 95 14 00

HER ER HUSBÅDEN - DU FINDER SELV KAJPLADSEN
KAN SÆLGES BÅDE MED ELLER UDEN YURT PÅ 28 m²

v/ Hammerbak, Khamseh, Thomsen og Poulsen
Strandgade 20
1401 København K
christianshavn@home.dk
Tlf. 32 95 14 00

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

home
Kom godt hjem

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: Refshalevej 141C, HUSBÅD UDEN KAJPLADS, 1432 København K
Kontantpris: 698.000

Sagsnr.: 1160000652
Ejerudgift/md.: 1.585

Dato: 27.7.2022



Beskrivelse:

Egen hjemmeside: <https://www.captainhook.dk/>

"Sælger vil gerne finansiere 80% af købesummen ved at udstede et sælgerpantebrev til en rente på 3% og afdrag over 20 år. Herudover skal køber selv betale restkøbesummen kr. 139.600 samt omkostningen til udarbejdelse og tinglysning af pantebrevet"

Her har vi den udsøgte fornøjelse af at tage dig med en tur på vandet – bogstaveligt talt, for vi udbyder nuen ældre husbåd fra 1956 som sælges uden bådplads. Skroget er i stål da den tidligere har været slæbebåd/isbryder i nord Sverige og nord Norge. Båden M/S Captain Hook har været benyttet som husbåd de sidste 14 år i København og trænger til vedligeholdelse. Båden har stadig sin motor i motorrummet man kan ikke sejle da cylinderne er fjernet. Ejeren vil selv bygge en ny husbåd og beholder derfor kajpladsen. I 2021 har ejeren monteret en uldsolet mongolsk jurt på 28m² som primær bopæl. Dette er simple living med højt til himlen, når det er bedst! Husbåden kan benyttes som den er eller ombygges hvis man er "gør det selv" mand.

Husbåden byder på en enormt spændende indretning i flere niveauer, hvor rumhøjden i jurten er 2,1 - 3,5 meter mens resten af båden, bortset fra maskinrummet, har en rumhøjde på 1,8 - 1,9m. Rummene er nemlig små og men hyggelige, og de er indrettet med lille stuemiljø, badeværelse, vaskerum, køkken og plads til at sove i 3 små kahytter, ligesom der også er maskinrum, hvor alle bådens funktioner har deres afsæt. Der er selvfølgelig alle de detaljer, man forventer sig af en husbåd så som køjer og skibsplanker, men det mest unikke er den spændende nye jurt på 28m² på dækket opvarmet med varmepumpe.

Yurten har panoramavinduer som giver en helt forrygende vandudsigt. Her er tilmed indrettet med fuldt køkken og tre indgange, så der må siges at være virkelig mange muligheder for anvendelsen.

På båden er der flere større terrasser, bl.a. en morgenterasse foran jurten, agter. Øverst oppe på begge sider af skorsten er der i 2021 bygget 2 store terrasser af lpe træ, hvor man kan sole sig og springe i vandet om sommeren. Køb dit sommerhus eller helårshus på vandet.

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: Tobias Thomsen

v/ Hammerbak, Khamseh, Thomsen og Poulsen
Strandgade 20
1401 København K
christianshavn@home.dk
Tlf. 32 95 14 00
Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

home
Kom godt hjem

Adresse: Refshalevej 141C, HUSBÅD UDEN KAJPLADS, 1432 København K
Kontantpris: 698.000

Sagsnr.: 1160000652
Ejerudgift/md.: 1.585

Dato: 27.7.2022



Vejledende plantegning uden ansvar

v/ Hammerbak, Khamseh, Thomsen og Poulsen
Strandgade 20
1401 København K
christianshavn@home.dk

Tlf. 32 95 14 00

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen



Adresse: Refshalevej 141C, HUSBÅD UDEN KAJPLADS, 1432 København K
Kontantpris: 698.000

Sagsnr.: 1160000652
Ejerudgift/md.: 1.585

Dato: 27.7.2022

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa

Må benyttes til: Beboelse - kommer an på hvor man får kajplads,

Ifølge: Sælger fritidsbåd

Kommune: Københavns Kommune

Matr.nr.:

BFE-nr.:

Zonestatus: Byzone

Vand: Egen tilkobling

Vej:

Kloak: Egen tilkobling

Varmeinstallation: elvarme / varmepumpe

Opført/ombygget år: 1956

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2021

Offentlig ejendomsværdi: 1,00

Heraf grundværdi: 1,00

Evt. ejerboligværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat: 1,00

Grundskatteloftsværdi:

Arealer

Grundareal udgør: 0 m²

Grundareal ifølge: ESR

Hovedbyg.bebyg.areal: 68 m²

Kælderareal: 20 m²

Udnyttet tagetage: 0 m²

Boligareal i alt: 68 m²

Andre bygninger: 0 m²

Bygningsareal ifølge: Sælger

- af dato: 20-01-2022

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Refshalevej 141C, HUSBÅD UDEN KAJPLADS, 1432 København K
Kontantpris: 698.000

Sagsnr.: 1160000652
Ejerudgift/md.: 1.585

Dato: 27.7.2022

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

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

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 20.000,00

Ejendommens primære varmekilde: elvarme / varmepumpe

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

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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Gennemsyn:

Besigtigelse af den udvendige bund på land skal være foretaget ikke senere end d. 01.07.2025

Arealer på båden

Stue 13m²

Køek 3,5m²

Bad 3,5m²

Kahytter 20m² (kælder)

Total på båden ialt 40m²

Jurten 28m²

Total 68m²

Andre arealer

Maskinrum 50m²

Styrhus 8m²

Tankrum 8m²

Andre arealer ialt 66m²

Samlet 134m²

Båden sælges uden kajplads

Boform; husbåd

Handlen er omfattet af købelovens paragraffer, da husbåd betragtes som værende løsøre

Der kan ikke opnås realkreditbelåning i husbåd - kontakt egen bank for finansieringsmulighederne

Registrering og syn af husbåde:

<https://www.soefartsstyrelsen.dk/syn-and-registrering/syn-af-skibe/> husbaade-og-andre-skibe

Adresse: Refshalevej 141C, HUSBÅD UDEN KAJPLADS, 1432 København K
Kontantpris: 698.000

Sagsnr.: 1160000652
Ejerudgift/md.: 1.585

Dato: 27.7.2022

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	0,00	Kontantpris/udbetaling	698.000,00
Ejendomsskat 2022	0,00	Tinglysningsafgift	5.950,00
Bådforsikring - kasko, ansvar	19.016,00	Skønnet omkostning til slæbebåd	50.000,00
		attest om opfyldelse af Søfartsstyrelsens tekniske forskrift om husbåde og flydende	10.000,00
Ejerudgift i alt 1. år:	19.016,00	Konstruktions stabilitet, flydeevne mv	763.950,00

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 3.483 md./ 41.797 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 2.860 md./ 34.322 år v/ 24,60 %

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: 27.7.2022. 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:**

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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Refshalevej 141C, HUSBÅD UDEN KAJPLADS, 1432 København K
Kontantpris: 698.000

Sagsnr.: 1160000652
Ejerudgift/md.: 1.585

Dato: 27.7.2022

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 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
--------------	-----------------	----------	---------------	---------------	------------------	--------------------	---------------	--------------	-----	----------------------	-----------------------------	-------------------	--------------------

Vi kender værdien af hjem

Et nyt hjem er meget mere end 45 flyttekasser og en underskrift. Det vender op og ned på alt det, du kender.

I virkeligheden handler det slet ikke om boliger. Det handler om mennesker. Derfor er vores vigtigste opgave at hjælpe dig - og resten af det flyttende Danmark - med at komme trygt og sikkert på plads i dit nye boligliv.

Kom godt hjem.



TOBIAS THOMSEN
Indehaver - Ejendomsmægler
MDE
totho@home.dk
Tlf. 32 95 14 00



MICHAEL HAMMERBAK
Indehaver - Ejendomsmægler
MDE
hamm@home.dk
Tlf. 33 26 02 60



FARHAD KHAMSEH
Indehaver
fakha@home.dk
Tlf. 32 95 14 00



JONAS LOHMANN POULSEN
Indehaver
jolp@home.dk
Tlf. 33 26 02 60



ISHTAR IBRAHIM
Trainee
isibr@home.dk
Tlf. 32 95 14 00



SAID NABIL NASSAR
Salg & Vurdering
sann@home.dk
Tlf. 32 95 14 00



CASPER ROSNER NIELSEN
Salg & Vurdering
carn@home.dk
Tlf. 32 95 14 00



STIG BELTOFT
Køberrådgiver - Ejendomsmægler
MDE
stblt@home.dk
Tlf. 33 26 02 60

HOME CHRISTIANSHAVN

v/ Hammerbak, Khamseh, Thomsen og Poulsen
Strandgade 20
1401 København K
christianshavn@home.dk

Tlf. 32 95 14 00

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

home
Kom godt hjem